

Asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Helsingin Verkkosaarenranta	
Perustajaosakas Avain Yhtiöt Oy	Rakentaja (pääurakoitsija) Avain Yhtiöt Oy

HANKINTAKUSTANNUKSET

RAKENNUS-KUSTANNUKSET	A. URAKAT	KOKONAISURAKKA 19 627 363,00 €
		OSAURAKAT
		Tehdyt urakkasopimukset €
		Myöhemmin tehtävät osaurakka-sopimukset (arvio) €
	URAKAT YHTEENSÄ €	
	B. MUUT RAKENNUS-KUSTANNUKSET	Arvio €
Rakennuskustannukset yhteensä 19 627 363,00 €		
MAAPOHJAN HANKITA-KUSTANNUKSET (TONTTIKUSTANNUKSET)	A. MAAPOHJA-KUSTANNUKSET	Maapohjan kirjapitoarvo varainsiirtoveroineen 0 €
		Muut maapohjakustannukset 0 €
		Maapohjakustannukset yhteensä 0 €
	B. KUNNALLISTEKNIikka JA LIITTYMISMAKSUT	Yhteensä 181 000 € sis. urakkaan
Maapohjan hankintakustannukset yhteensä 0 €		
Hankintakustannukset yhteensä 19 627 363 €		

RAHOITUS

OMA PÄÄOMA	Osakepääoma 0,00 €	Rakennusrahasto 5.888.209,00 €	
	Muut omaan pääomaan sisältyvät rahastot €		
VIERAS PÄÄOMA (yhtiön vastattavaksi jäävät pitkäaikaiset luotot) (Huomioi vaihtuvakorkoisten luottojen osalta viitekoron arvon muutosten vaikutukset laina-aikaan ja/tai lyhennyseriin)	TASALYHEN-TEISETLUOTOT	1 Luotonantaja Aktia	
		Lyhennys, %/v	Luoton pääoma 13.739.154 €
		Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv 6kk Euribor, 1,0 %, 1,363 % 7.9.2022	Laina-aika, v. 25
	2	Luotonantaja	
		Lyhennys, %/v	Luoton pääoma €
		Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv	Laina-aika, v.
	ANNUITEETTI-LUOTOT	3 Luotonantaja	
		Kuukausierä €	Luoton pääoma €
		Viitekorko, marginaali, viitekoron arvo ja noteerauspv	Laina-aika, v.
	Luotot yhteensä 13.739.154 €		
Rahoitus yhteensä 19.627.363 €			

HANKINTA-KUSTANNUKSISTA	Oma pääoma, % 30	Vieras pääoma, % 70
-------------------------	----------------------------	-------------------------------

PANTTIKIRJOJEN LUETTELO JA NIIDEN HALTIJAT

Vahvistetut kiinnitykset	1	Panttikirjan määrä ja päivämäärä 524.000 €, 24.8.2022 Panttikirjan haltija Helsingin kaupunki Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on
	2	Panttikirjan määrä ja päivämäärä 8.930.460 €, 26.8.2022 Panttikirjan haltija Aktia Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on
	3	Panttikirjan määrä ja päivämäärä 8.930.450 €, 26.8.2022 Panttikirjan haltija Aktia Luotto, jonka vakuutena kiinteistö on
Vahvistamattomat, haettavat kiinnitykset	1	Panttikirjan määrä Panttikirjan haltija Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan
	2	Panttikirjan määrä Panttikirjan haltija Luotto, jonka vakuudeksi kiinnitys haetaan

TALOUSARVIO RAKENTAMISVAIHEEN JÄLKEISTÄ TILIKAUTTA VARTEN 01.01.2025-31.12.2025

ARVIOIDUT VUOTUISET MENOT

A.	Kk	euroa	Yhteensä
Hoitokustannukset	Tontin vuokra tilikaudessa	x	139 487,00 €
	Isännöinnistä ja huollosta aiheutuvat kustannukset		82 217,54 €
	Kiinteistövero		18 900,00 €
	Lämmitys- ja vesimaksut sekä muut menot		103 369,00 €
	Hoitokustannukset yhteensä		343 973,54 €
B. Rahoituskustannukset	Luottojen korot		329.175,00 €
	Luottojen lyhennykset		€
	Rahoituskustannukset yhteensä		329.175,00 €
Hoito- ja rahoituskustannukset yhteensä			673.149,00 €

ARVIOIDUT VUOTUISET TULOT

Vastikkeet	Hoitovastike osakehuoneistoista	asuinhuoneistosta	12 x	3123	x	3,90	146 156,40 €
		liikehuoneistoista	12 x	56	x	4,68	3.144,96 €
		autotalleista	12 x		x		€
		muista (mm. varasto)	12 x		x		€
	Rahoitus-vastike osakehuoneistosta	asuinhuoneistosta	12 x	0,13976	x	194 294	325.854,35 €
		liikehuoneistosta	12 x	0,13976	x	1980	3.320,70 €
		autotalleista	12 x		x		€
		muista (mm. varasto)	12 x		x		€
	Muut vastikkeet (esim. tontin vuokravastike)	asuinhuoneistoista	12 x	3,68	x	3123	137.911,68 €
		liikehuoneistoista	12 x	2,18	x	56	1.464,96 €
	Vuokrat yhtiön välittömään hallintaan jäävistä	asuinhuoneistoista					€
		liikehuoneistoista					€
autopaikat, 27 autopaikkaa x a' 90,00 e						29.160,00 €	
muista (mm. varastot)						€	
Arvioidut muut tulot, vesimaksuennakot, 98 hiö x 22 e + liiketila 1 x 22 e							26.136,00 €
Tulot yhteensä							673.149,00 €

RAKENNUSVAIHEEN VAKUUTUKSET


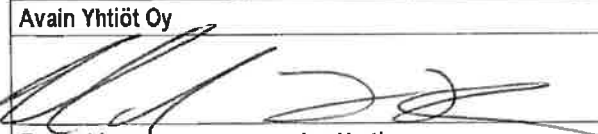

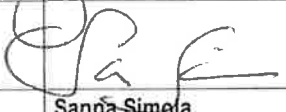
	1	Vakuutuslaji	Pohjola Vakuutus
		Vakuutuslaji	Rakennustyövuakuutus
		Vakuutussumma, euroa	19.429.364,00
	2	Vakuutuslaji	IF
		Vakuutuslaji	Asuntokauppalain 2. luvun 19 §:n mukainen ns. suorituskyvyttömyysvakuutus
		Vakuutussumma, euroa	4.906.841,00

MUUTA

A.	Asunto-osakeyhtiötä sitovat erityiset velvoitteet (esim. myöhemmin asunto-osakeyhtiön kustannuksella rakennettavat autopaikat ja väestönsuojat) ja asunto-osakeyhtiön tekemät ja suunnittelemat sopimukset (esim. kunnallistekniikka ja isännöintiä koskevat) sekä niiden kustannukset tai arvio kustannuksista: <ul style="list-style-type: none"> • Yhteisjärjestelysopimus tonttien 91-10-658-10,-9,-8,-7 ja-6 kanssa. Sopimuksesta on tehty alustava versio ja sitä tullaan päivittämään ennen As Oy Helsingin Verkkosaarenrannan valmistumista. • Sopimus oikeudesta sijoittaa rakenteita yleiselle alueelle Helsingin kaupungin kanssa. • Yhtiö tulee solmimaan sopimuksen etävalvonnan järjestämisestä.
B.	Tontin maksamaton kauppahinta €

C.	<p>Maapohjan vuokrauskustannukset koko vuokra-ajalta euroa tai periaatteet, joiden mukaisesti vuokrauskustannukset tulevat määräytymään:</p> <p>Tammikuun 1. päivästä 2024 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että asuintilojen perusvuosivuokra on 8 024,44 euroa vuodessa ($3\,787\text{ k-m}^2 \times 53\text{ euroa/k-m}^2 \times 4\%$) ja liiketilojen perusvuosivuokra on 85,05 euroa vuodessa ($63\text{ euroa/k-m}^2 \times 27\text{ euroa/k-m}^2 \times 5\%$) sekä niitä vastaava perusindeksi 100. Kunkin kalenterivuoden vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi perusindeksillä 100. Perusvuosivuokran mukaisesti määräytyvästä vuokrasta peritään alkuvuosialennuksen johdosta asuntotontin maanvuokrasta vapaarahoitteisilta kohteilta 80 % 31.12.2026 saakka.</p> <p>Kalenterivuodelta (1.1.-31.12.) perittävä edellä mainitun mukaisesti alennettu vuosivuokra on 31.12.2023 saakka asuintilojen osalta 138 024,94 euroa (ind. 2149) ja liiketilojen osalta 1 462,18 euroa (ind. 2149).</p>
D.	<p>Asunto-osakeyhtiön omistamat tai sen omistukseen tulevat osuudet ja osakkuudet muissa yhtiöissä: Kalasataman Palvelu 2 Oy Kalasataman jätteen putkikeräys Oy</p>
Muut tiedot	<p>As Oy Helsingin Verkkosaarenranta hallinnoi maapohjaa 24.8.2022 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nojalla. Maanvuokrasopimuksen kohdan 1.1 mukaisesti yhtiö on sitoutunut maksamaan vuokraa alennettuna (80%) vuoteen 2026, jonka jälkeen vuokra nousee sataan prosenttiin. Maksettava vuokran määrää korotetaan sopimuskohdan nro 1.1. mukaisesti elinkustannusindeksiin. Ilmoitamme teille indeksikorotuksesta mahdollisesti aiheutuvan korotuksen hankkeen muuttokirjeen yhteydessä.</p>

Paikka ja päivämäärä **Helsinki, 30.9.2022**

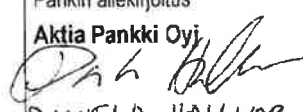
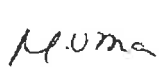
Kaikkien perustajaosakkaiden allekirjoitukset ja nimenselvennykset	Asunto-osakeyhtiön hallituksen kaikkien jäsenten allekirjoitukset ja nimenselvennykset
	
Avain Yhtiöt Oy	Jan Harti
	
Perttu Liukku	Sirpa Lehtola
	
	Sanna Simola

Tämä taloussuunnitelma on jätetty allekirjoittaneelle pankille säilytettäväksi. Lisäksi allekirjoittaneelle pankille on jätetty selvitys siitä, että rahoitukseen sisältyvät luotot on myönnetty tästä taloussuunnitelmasta ilmenevin ehdoin.

Perustajaosakas on laatinut taloussuunnitelman sen laatimisajankohtana käytettävissä olleilla tiedoillaan. Pankki ei vastaa näiden tietojen oikeellisuudesta.

Taloussuunnitelman muuttamisesta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 8 ja 9 §:ssä.

Osakkeenostajien valitseman tilintarkastajan palkkiosta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 21 §:ssä ja rakennustyön tarkkailijan palkkiosta 2 luvun 22 §:ssä.

Paikka ja päivämäärä Helsinki 5.10.2022	Pankin allekirjoitus Aktia Pankki Oyj  DANIELA HALLVAR	 Marjut Ulma
---	---	---