



# ROSEGARDEN

TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB

# Sisältö

1. Hankkeen esittely
2. Suunniteltu rahoituspohja
3. Talousennuste

## **LIITTEET:**

Rakentaminen ja aikataulu

Suunniteltu yritys- ja rahoitusrakenne



**ROSEGARDEN**

TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB

# 1. Hankkeen esittely



**ROSEGARDEN**

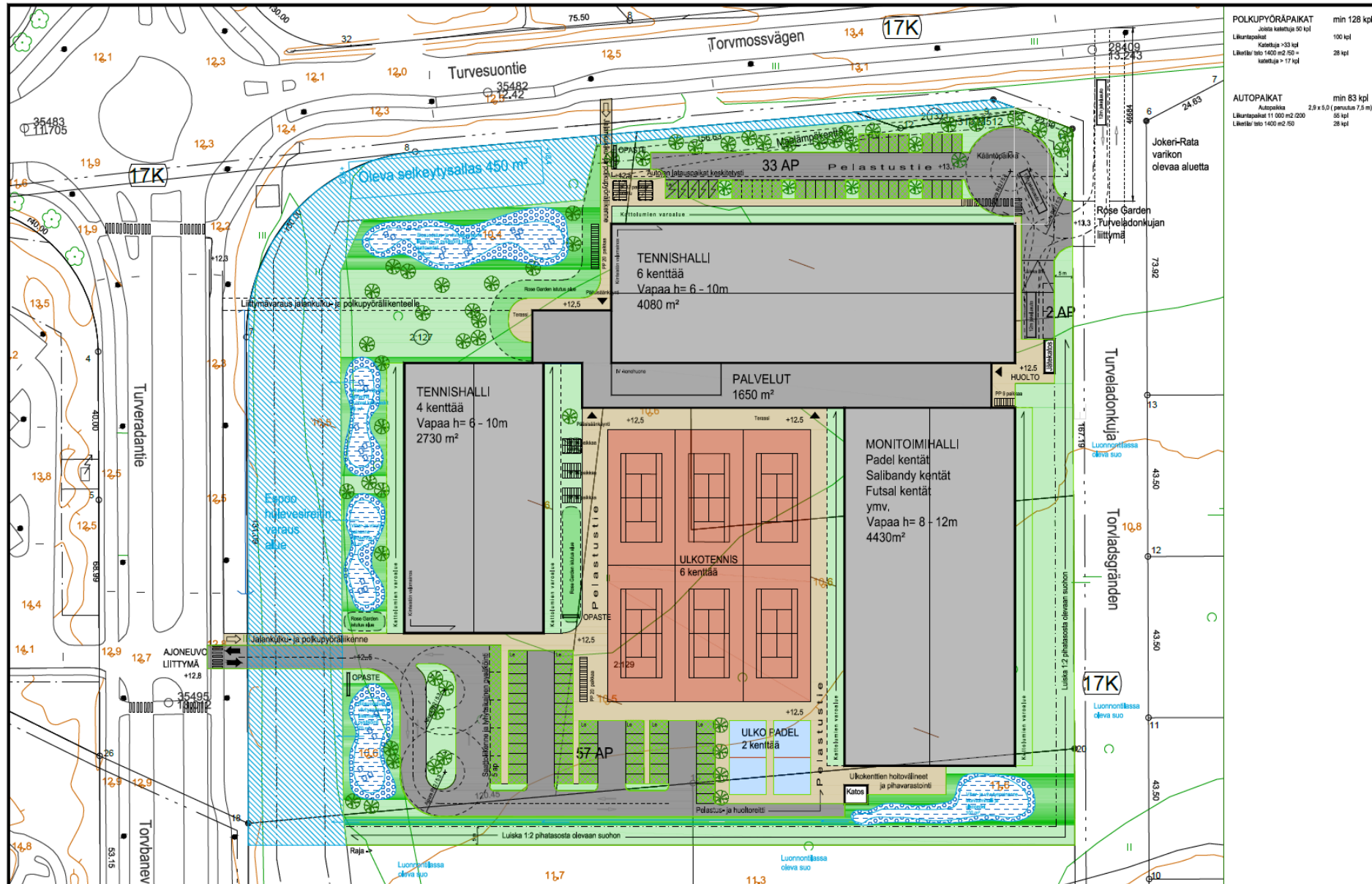
TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB

# Rosegarden - esittely

- Uudentyyppinen moderni tennis- ja padelklubi, jonne tullaan pelaamaan ja viihtymään Rosegardenin henki periytyy Tapiolan puutarhakaupungin historiasta. Garden Cityn taloyhtiöt maksoivat aikanaan erillistä ”ruusuveroa”, jolla haluttiin varmistaa puutarhakaupungin viihtyvyys, kauneus ja laatu. Tapiolan historia ja etenkin sen ruusuvero edustavat monella tapaa myös Rosegardeniin tavoiteltua henkeä ja toiminnallisuutta.
- Rosegarden kiinteistö toteutetaan voittoa tavoittelemattomana julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyönä Espoon kaupungin kaupunkikumppanuussopimuksen piirissä.
- Rosegardenin rakentaminen Tapiola Golfiin naapuriin, osaksi alueelle tällä suunnitelmalla syntyvää liikuntapuistomaista kokonaisuutta alkaa vuonna 2023.
- Rosegardeniin rakennetaan
  - 10 kpl tenniksen sisäkenttiä ja 6 kpl tenniksen ulkokenttiä
  - 15 kpl padelin sisäkenttiä ja 2 kpl padelin ulkokenttiä
  - 300 m<sup>2</sup> tilat laadukkaalle klubiravintolalle
  - 400 m<sup>2</sup> tilat oheisharjoittelulle
  - Valmennus/testauskeskus sekä tiloja yritystapahtumille

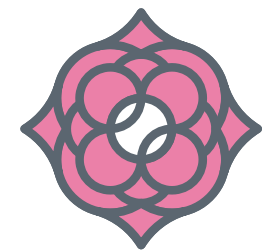


# Rakennusten asemapiirrosluonnos



POLKUPYÖRÄPAIKAT		min 128 kpl
Liikuntapaikat	Jotta kaksinko 90 kpl	100 kpl
Katolija > 30 kpl		28 kpl
Liikett/isto 1400 m <sup>2</sup> 20 = katolija > 17 kpl		

AUTOPAIKAT		min 83 kpl
Autopaikka	2,8 x 5,0 (pituus 7,5 m)	56 kpl
Liikuntapaikat 11 000 m <sup>2</sup> 2000		28 kpl
Liikett/isto 1400 m <sup>2</sup> 20		

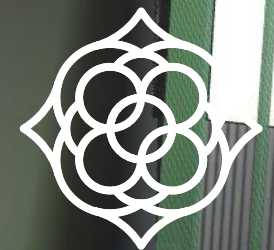


**ROSEGARDEN**  
TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB

# Havainnekuva



Ulkona 6 tenniskenttää + 2 padelkenttää.  
Sisähalleissa 10 tenniskenttää + 15 padelkenttää.



**ROSEGARDEN**  
TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB

# Sijainti

- Sijainti Espoon Laajalahden korttelista 17053 (vastapäätä Tapiola Golfia)
- Maanvuokrasopimuksen sisältö sovittu Espoon kaupungin kanssa (30 vuotta)
- Helppo saavutettavuus koko Espoosta ja muualtakin pääkaupunkiseudulta
- Kehä 1:n ja Turun moottoritien välitön läheisyys
- Jokeriratikka kulkee alueen välittömässä läheisyydessä



**ROSEGARDEN**  
TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB

# Miksi Rosegarden?

”Hanke muodostaa yhdessä viereisen golfkeskuksen kanssa vehreän liikuntapuistomaisen kokonaisuuden, sekä palvelee liikunnan harrastajia, alueen asukkaita ja ohikulkijoita” - Turvesuonristin osallistumis- ja arviontisuunnitelma, Espoon Kaupunki

- **Monipuolisesti toimintaa ympäri vuoden**

- Mailapelit sisä- ja ulkokentillä
- Laadukas oheisharjoittelu
- Muut liikunnan oheispalvelut
- Laadukas ruoka ja juoma

- **Hankkeen laajuus muodostunut tarveharkinnan kautta**

- Vahva toive laajemmasta mitoituksesta käyttäjiltä ja Espoon kaupungilta
- Tiivis yhteistyö suunnittelussa sidosryhmien ja Espoon kaupungin avainhenkilöiden kanssa
- Korvaa Tapiolan Tennispuiston kapasiteetin (sen aikanaan poistuessa) ja tuo lisäksi uutta kapasiteettia (tenniksen kenttävaje pääkaupunkiseudulla arviolta 40-50 kenttää)
- Korvaa myös Keran hallien padel-kenttien kapasiteetin, josta poistuu lähes 30 padel-kenttää lähivuosina

- **Tapiolan Golfin läheisyys**

- Golfkentän sijainti vieressä synnyttää synergiaa
- Harrastajat osin samoja
- Kehittää kaupunkikuvaa tuoden siihen viihtyisän, liikunnallisen ja kauniin lisän



**ROSEGARDEN**  
TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB



# 2. Suunniteltu rahoituspohja



**ROSEGARDEN**

TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB

# Suunniteltu rahoituspohja

- **Rahoituksen kokonaistarve enintään 17 miljoonaa euroa**
  - Kiinteistön rakennuskustannukset kustannuslaskennan mukaan noin 15 miljoonaa euroa
  - Koneet ja kalusteet noin 0,2 miljoonaa euroa
  - Käyttöpääoma 0,8 miljoonaa euroa
  - Kustannusmarginaali 1 miljoonaa euroa
- **Suunniteltu rahoitusrakenne**
  - Oman pääoman ehtoinen rahoitus 1,5 miljoona (hankkeen kehittäjät, seurat ja avustukset)
  - Pankkilaina 14,5-15,5 miljoonaa euroa (Espoon kaupungin takaus sovittu 80 %, Finnvera mahdollisena lisätaakaajana?)



# 4. Talousennuste



**ROSEGARDEN**

TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB

# Taustaoletukset

- **Kiinteistö toteutetaan voittoa tavoittelemattomana kumppanuushankkeena Espoon kaupungin kanssa**
  - Mailapelialueet vuokrataan pitkällä vuokrasopimuksella operointiyhtiölle
    - Yhteistyöseurat ostavat merkittävän osan tenniskapasiteetista
    - Tennis- ja padelvuorot prime time (sekä mahdollisuuksien mukaan muut ajat) myydään 3 vuoden sopimuksilla ennen rakentamisen aloittamista
  - Ravintola- ja vastaanottotiloista (esim R-kioski) tehdään sopimukset ennen rakentamisen aloittamista vakavaraisten toimijoiden kanssa
- **Pääomavuokran taustalla maltilliset oletukset käyttöasteesta**
  - Tenniskentät (10 sisä- ja 6 ulkokenttää) noin 900 000 euroa/vuosi
  - Padelkentät (15 sisä- ja 2 ulkokenttää) noin 900 000 euroa/vuosi
  - Ravintolavuokra 10 euroa/m<sup>2</sup>/kk + 5% liikevaihdosta

- **Ylläpitovuokran perusteet**

- Maanvuokra sopimuksen mukaan
- Kiinteistön kulut perustuen tarjouksiin tai kuluarvioihin
- Käyttöpääomatarve noin 800 000 euroa



**ROSEGARDEN**

TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB

Talousennuste  
(2024-2030)

Vuosi	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<i>Liikevaihto</i>							
Pääomavuokra mailapelialueista	0,00	1 344 000,00	1 344 000,00	1 344 000,00	1 344 000,00	1 344 000,00	1 344 000,00
Ylläpitovuokra	0,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00	350 000,00
Mailapelialueiden vuokratuotto	0,00	1 694 000,00	1 694 000,00	1 694 000,00	1 694 000,00	1 694 000,00	1 694 000,00
Ravintolavuokra	0,00	71 532,60	71 532,60	71 532,60	71 532,60	71 532,60	71 532,60
Vastaanotto operaattorivuokra	0,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Muut tulot yhteensä	0,00	91 532,60	91 532,60	91 532,60	91 532,60	91 532,60	91 532,60
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>0,00</b>	<b>1 785 532,60</b>	<b>1 785 532,60</b>	<b>1 785 532,60</b>	<b>1 785 532,60</b>	<b>1 785 532,60</b>	<b>1 785 532,60</b>
<i>Kulut</i>							
Kiinteistön käyttö ja ylläpito, maanvuokra	0,00	-349 600,00	-349 600,00	-349 600,00	-349 600,00	-349 600,00	-349 600,00
<b>KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>0,00</b>	<b>-349 600,00</b>	<b>-349 600,00</b>	<b>-349 600,00</b>	<b>-349 600,00</b>	<b>-349 600,00</b>	<b>-349 600,00</b>
<b>KÄYTTÖKATE (EBITDA)</b>	<b>0,00</b>	<b>1 435 932,60</b>	<b>1 435 932,60</b>	<b>1 435 932,60</b>	<b>1 435 932,60</b>	<b>1 435 932,60</b>	<b>1 435 932,60</b>
Poistot	0,00	-311 887,80	-623 775,60	-623 775,60	-623 775,60	-623 775,60	-623 775,60
<i>Rahoituskulut</i>							
Korkokulu, pääomalaina	-21 066,79	-21 066,79	-21 066,79	-21 066,79	-21 066,79	-21 066,79	-21 066,79
Korkokulu pankkilaina	-396 454,69	-792 909,37	-792 909,37	-753 263,90	-713 618,43	-673 972,97	-634 327,50
Muut rahoituskulut	-2 106,68	-114 310,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rahoituskulut yhteensä	-419 628,16	-928 287,00	-813 976,16	-774 330,69	-734 685,23	-695 039,76	-655 394,29
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>	<b>-419 628,16</b>	<b>195 757,80</b>	<b>-1 819,16</b>	<b>37 826,31</b>	<b>77 471,77</b>	<b>117 117,24</b>	<b>156 762,71</b>
Verot	0,00	-39 151,56	0,00	0,00	0,00	-23 423,45	-31 352,54
<b>Tilikauden voitto/tappio</b>	<b>-419 628,16</b>	<b>156 606,24</b>	<b>-1 819,16</b>	<b>37 826,31</b>	<b>77 471,77</b>	<b>93 693,79</b>	<b>125 410,17</b>
Kassavirta liiketoiminnasta	-419 628,16	468 494,04	621 956,44	661 601,91	701 247,37	717 469,39	749 185,77
Kassavirta lyhennykset	0,00	0,00	-748 027,71	-748 027,71	-748 027,71	-748 027,71	-748 027,71
<b>Kassa kumulatiivinen</b>	<b>380 371,84</b>	<b>848 865,89</b>	<b>722 794,61</b>	<b>636 368,81</b>	<b>589 588,48</b>	<b>559 030,16</b>	<b>560 188,22</b>

LIITTEET



**ROSEGARDEN**  
TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB

# Aikataulu ja rakentaminen



**ROSEGARDEN**

TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB

# Projektiaikataulu

- **Kevät 2023**

- Kustannuslaskenta toteutettu
- Rahoitus ja kaupungin takaus valmiiksi
- Kaavaprosessin edistäminen
- Seurasopimukset yhteistyöseurojen kanssa (TaTe, Smash ja HLK Espoo)
- Esisopimukset ravintolan vuokrasta
- Aulapalvelujen ulkoistussopimus
- Liikuntapaikka-avustusta haettu

- **Syksy 2023**

- Kaavan vahvistuminen -> rakennuslupaprosessi (rakennuslupa aikaisintaan 10/2023)
- Rakennusurakan projektijohdon ja urakoiden kilpailutus

- Maanparannustöiden aloitus

- **Kevät 2024**

- Rakentamisen aloitus
- Organisaatio ja kaupallisen toiminnan aloitus (vakiovuorosopimukset 3v, yhteistyökumppanit ym.)

- **Syksy 2024**

- Käyttöönotto ja varsinaisen toiminnan aloitus, vuoden 2024 loppuun mennessä









Kiitos!



**ROSEGARDEN**

TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB



# ROSEGARDEN

TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB



# ROSEGARDEN

TENNIS • PADEL • COUNTRY CLUB