



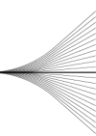
civitta

Tõrva kõrtsihoone tasuvusanalüüs

Tõrva Vallavalitsus
Jaauar 2025

Sisukord

1. Projekti kirjeldus	3
1.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
1.2. Sihtrühmad ja nende dünaamika.....	4
1.3. Piirkonna kultuuritarbimise trendid	6
1.4 Projekti eesmärk.....	9
1.5 Piirkonnas paiknevad seotud ettevõtted	9
2. Finantsproгноos	11
2.1 Tulude progноos.....	11
2.2 Kulude progноos	12
2.3. Kasumiaruande ja rahavoogude aruande progноos.....	14
3. Riskianalüüs	15
3.1 Tundlikkuse analüüs.....	15
Kulude pooles on kõige olulisem muutuja intressikulu, kuna tegevuskulud kaetakse tegevustoetuse arvelt. Alljärgnevas tabelis 7 on näha selle mõju projekti tasuvusele.	16
3.2 Stsenaariumanalüüs.....	16
4. Lisad	18



1. Projekti kirjeldus

1.1. Olemasoleva olukorra kirjeldus

Kõrtsihoone asub Tõrva linnas, aadressil Valga mnt 1, Tõrva. Hoone näol on tegemist 1890. aastatel ehitatud maakivist hoonega, mis asendas tulekahjus hävinud puidust kõrtsihoonet, ja mida peetakse üheks vanimaks säilinud hooneks Tõrva linnas. Sajandi alguses (aastal 2000) renoveeriti hoone, mille käigus restaureeriti hoone välisilme, sh vahetati katus. Hoone paikneb Tõrva linna südames ja jääb vahetult oluliste maanteede ristumiskohale.

Hoone kuulub Tõrva vallale ja seda kasutatakse suhteliselt väikeses mahus rendipindadena, suur osa hoonest seisab aga tühjana. Hoonele on tellitud põhiprojekt ja tööprojekt, mille elluviimisel saaks hoonet kasutada täies ulatuses erinevate teenuste ja sündmuste tarvis. Projekteerimisel võeti arvesse ka muinsuskaitselisi erinõudeid, mistõttu säilib hoone olemasolev maht, sh katusekuju, hoone maakivist välisseinad ja katusekonstruktsioonid ja hoonesse ehitatud korstnad ja vahetalad. Arhitektuurne kontseptsioon on säilitada põhjaküljel hoone olemasolev kuju ja samas lisada lõunasse keskväljaku poole uued, kontrastselt eristuvad ja moodsad hoonemahud, mis toimivad hoone peasissepääsudena, aga loovad samas ka funktsionaalselt vajalikke ruumilisi olukordi: viilkatusega tuulekoda kontserdisaalile ja varikatus restorani sissepääsule. Mõlemad juurdeehitused loovad võimaluse lisada 2. korrusele rajatavatele ruumidele uusi valgusavasid.

Põhiprojekti järgi moodustavad hoone seal ka hetkel 1. korrusel paiknev restoran, mis mahutab ca 50 inimest. Välja ehitatakse 1. korrusele kontserdisaal, mis on 246,4 m² ja mahutab maksimaalselt 208 külastajat, 2. korrusele seminariruum 79,9 m², mahutavusega ca 50 inimest ja galerii/seminariruum ning kabinet 67,3 m², mis mahutab kuni 60 inimest.

Renoveerimise ja ümberehituse käigus ehitatakse hoonesse ka ligipääsetavuse tagamiseks invatõstuk ning esimesele korrusel inva WC, kuhu pääseb nii meelelahutuskeskusest kui ka restoranist.

Tõrva valla arengukava¹ uuendamise käigus viidi 2024. aasta septembris läbi visiooniseminar, kus arutati valla arengu kõige tähtsamaid küsimusi. Muuhulgas toodi esile kõrtsihoonega haakuvate teemadena elu tagasitoomime maapiirkonda, turismi arendamine, atraktiivsete ja kaasaegsete kogukonnakeskuste loomine ja nendesse investeringute tegemine. Konkreetsete ettepanekutena on hariduse, noorsootöö, kogukonnad ja kultuuri valdkondlike suundade ja tegevuste all peetud tähtsaks mitmekesiseid kultuurisündmusi ja konkreetse tegevusena märgitud multifunktsionaalse vabaajakeskuse loomist. Tõrva valla arengukava 2024-2028 alaeesmärgis 2 on toodud vajaliku tegevusena kõrtsihoone väljaehitamine multifunktsionaalseks meelelahutus- ja vabaajakeskuseks.

Projekti eesmärgiks on seega muuta Tõrva kõrtsihoone multifunktsionaalseks meelelahutus- ja vaba aja keskuseks, mis on kooskõlas ka valla arengueesmärkidega. Keskus plaanitakse avada

¹ Tõrva valla arengukava 2024-2028.

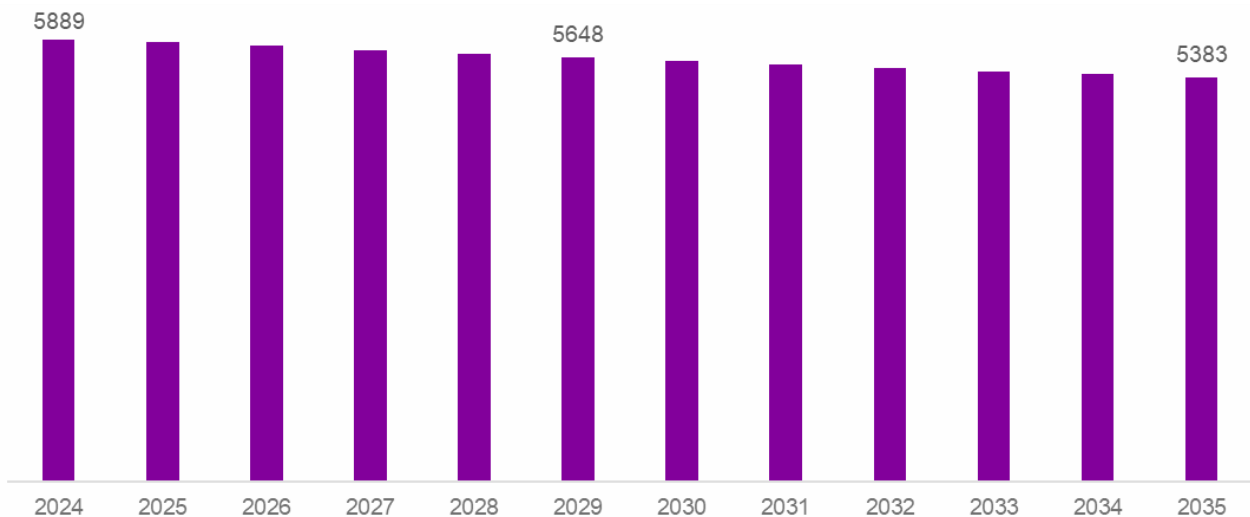
https://kov.torva.ee/documents/179495/41301587/Lisa+1_T%C3%B5rva+valla+arengukava+2024-2028.pdf/8c711434-31af-42f7-b1e0-60dd53c9cf1e?version=1.0

2026. aasta oktoobris ning see pakub kaasaegseid ruume nii kultuuri-, haridus- kui ka vaba aja tegevusteks. Hoone esimesel korrusel asuvad restoran, fuajee, lava koos saaliga ning teisel korrusel seminariruumid ja galerii koos esimese korruse saali rõduga. Keskus annab võimaluse korraldada mitmekesiseid kultuuri- ja meelelahutusüritusi ning toetada Tõrva valla kultuurivaldkonna teenuste pakkumist ja juhtimist.

1.2. Sihtrühmad ja nende dünaamika

Tõrva vald asub Lõuna-Eestis Valga maakonnas ning on oluline osa ajaloolisest Mulgimaast. Valgamaal on Tõrva valla naabriteks Otepää vald ja Valga vald, Tartu maakonnas Elva vald ning Viljandi maakonnas Viljandi ja Mulgi vald. Tõrva linn on Tõrva valla keskus ning ühtlasi on see ka üks Valga maakonna kolmest suuremast keskusest Valga ja Otepää kõrval. Valla pindala on 649 km². Seisuga 01.01.2024 elab Tõrva vallas 5889 inimest ning Tõrva linnas sellest 44% ehk 2631 inimest². Rahvastiku asustustihedus vallas on 9,07 elanikku km² kohta.

Sihtrühma moodustavad peamiselt Tõrva valla elanikud (ca 21% Valgamaa elanikest), aga ka ümberkaudsed Valgamaa ja üleüldse Eesti elanikud, kes on huvitatud erinevatest meelelahutus ning vaba aja veetmise võimalustest.



Joonis 1. Tõrva valla elanike arvu muutus ja prognoos kuni 2035. aastani. (Allikas: Statistikaamet RV085. Tõrva valla prognoos põhineb Valga maakonna pikaajalisel rahvastikuprognosil.)

Vaadates rahvastikuprotsesse vallas tervikuna on oluline pöörata tähelepanu rahvastiku arvu muutustele ning seda mõjutavatele loomulikule iibele ja rändesaldole. Valga maakonna pikaajalisele rahvastikuprognosile tuginedes elab 2035. aastal Tõrva vallas 5383 inimest (Tabel 1).

Kõige enam on inimesi 15–69-aastaste vanuserühmas, mis on ka peamine kultuurisündmuste ja meelelahutuslike sündmuste sihtrühm. Nii Tõrva vallas kui Valgamaal tervikuna on rahvastik olnud languses, mis tuleneb suuresti madalast sündimusest. Sellegipoolest väheneb 15–69-aastaste sihtrühm tervikuna 8,5% võrra, mis on 2,4 korda väiksem kui nooremas vanuserühmas. Lisaks

² Statistikaamet, tabel RV0282U.

saab Tõrva kõrtsihoone nooremas vanuserühmas pakkuda hariduslikke väljundeid nii Tõrva Gümnaasiumi kui ka Tõrva Muusikakooli õpilastele ja teistele haridusasutustele.

Tabel 1. Tõrva valla demograafiline struktuur. (Allikas: Statistikaamet RV085. Tõrva valla prognoos põhineb Valga maakonna pikaajalisel rahvastikuprognosil.)

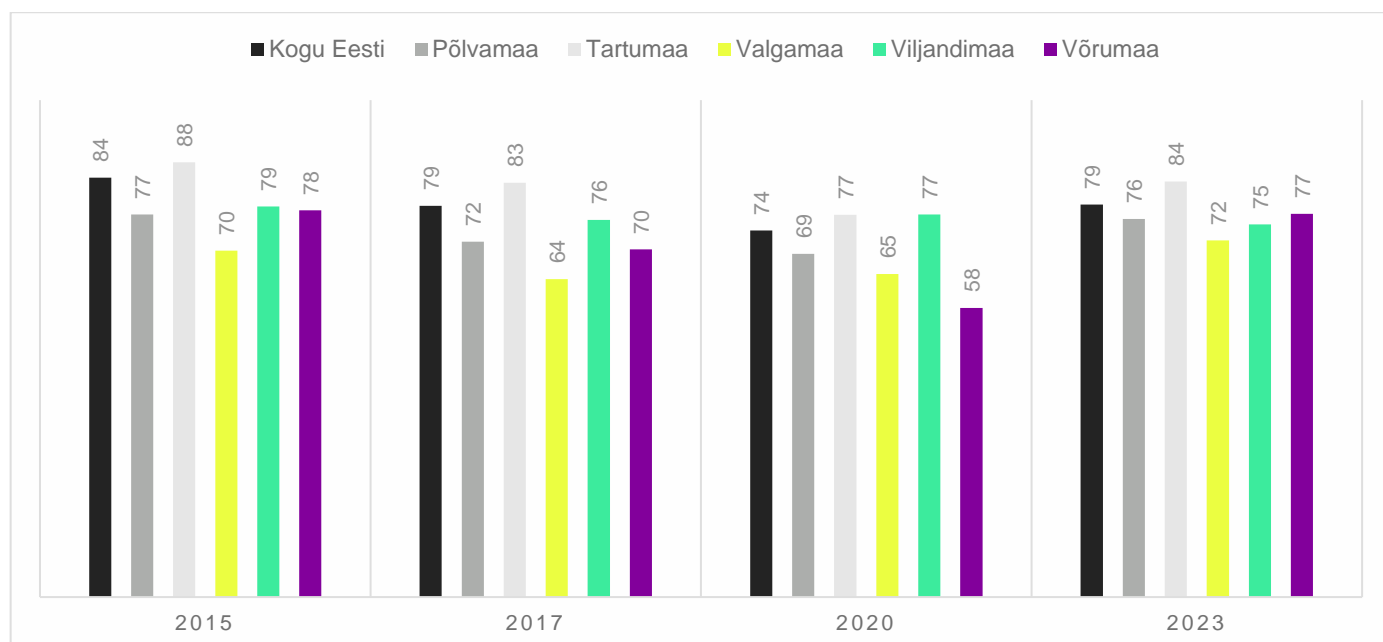
Elanike vanuseline jaotus	Elanike arv 2024	Prognoositav arv 2035	Muutus (muutuse %)
0–14 aastat	829	659	-170 (-20,5%)
15–69 aastat	3912	3581	-331 (-8,5%)
70+	1148	1143	-5 (-0,4%)
Kokku	5889	5383	-506 (-8,6%)

1.3. Piirkonna kultuuritarbimise trendid

Kohalike omavalitsuste, sh Tõrva valla ülesandeks on maakonna kultuuripoliitika kujundamine. Kitsamalt vastutab kohalik omavalitsus enda omanduses olevate raamatukogude, kultuurimajade, muuseumide, spordialade ning muude valdkonna asutuste ülalpidamise eest, samuti spordi, kultuuri ja noorsootöö korraldamise eest.

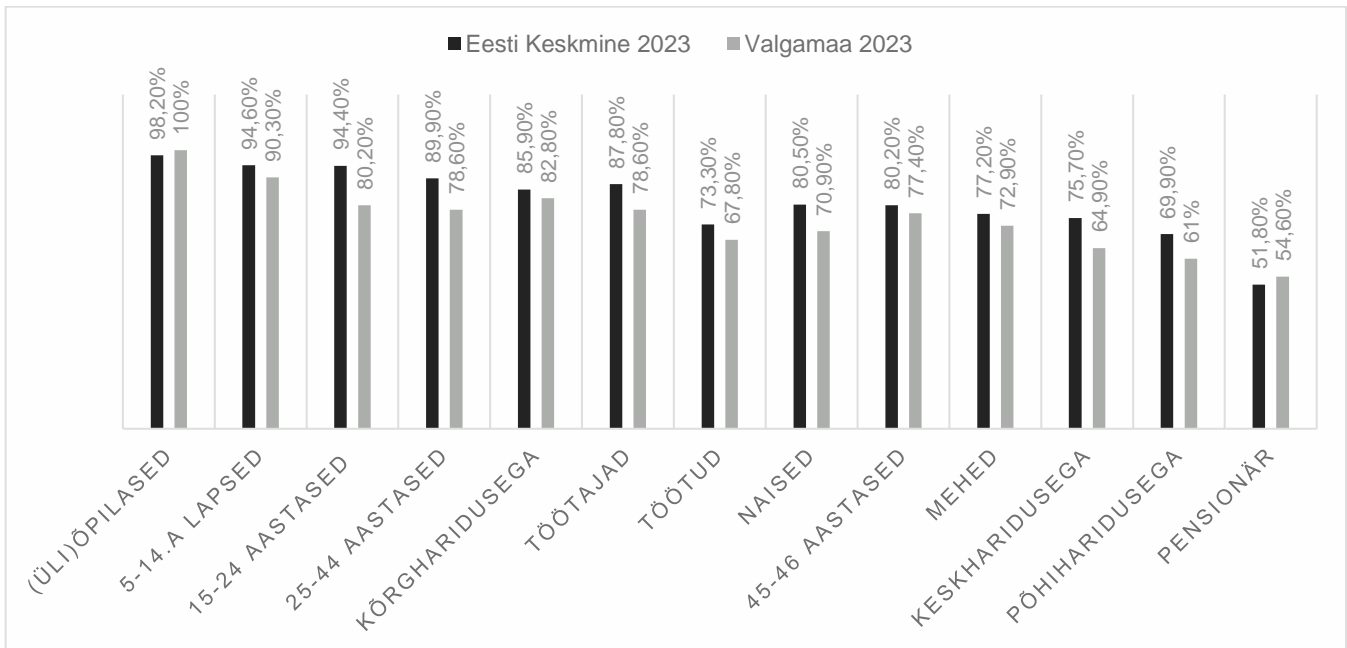
Kultuuriministeriumi esialgsetel andmetel on mõne kultuuriharrastusega (muusika, tants, käsitöö, sport või liikumisharrastus, fotograafia, kujutav kunst, näitlemine, loovkirjutamine, harrastusarheoloogia, disain ja mood) Valgamaal tegelenud 2023. aastal 68,7% vastajatest, Eestis keskmiselt on see näitaja võrdlusena 72% (Karl Viilmann, Kultuuriministeriumi andmete peaekspert, 02.12.2024).

Statistikamet avaldas 2024 aasta suvel 2023 aasta kohta vähemalt 15- aastaste ja vanemate kultuurielus osalemise statistika maakonda lõikes. Varasemalt on sarnast uuringut läbi viidud 2015, 2017 ja 2020 aastal. Jooniselt 2 on näha et võrreldes kogu Eesti kultuuritarbimisega on Lõuna-Eesti maakonnad jaotunud kaheks, Viljandimaa ja Tartumaa kas ületavad või on suhteliselt sarnased kogu eesti näitajatega, samas kui Valgamaa on olnud selles grupis valdavalt kõige madalama osalustasemega. Kõrval maakonnad on samas sarnaste demograafiliste probleemide ees, mis tähendab et potentsiaali elanike suuremaks kaasamiseks Valgamaal, sh Tõrva vallas siiski on.



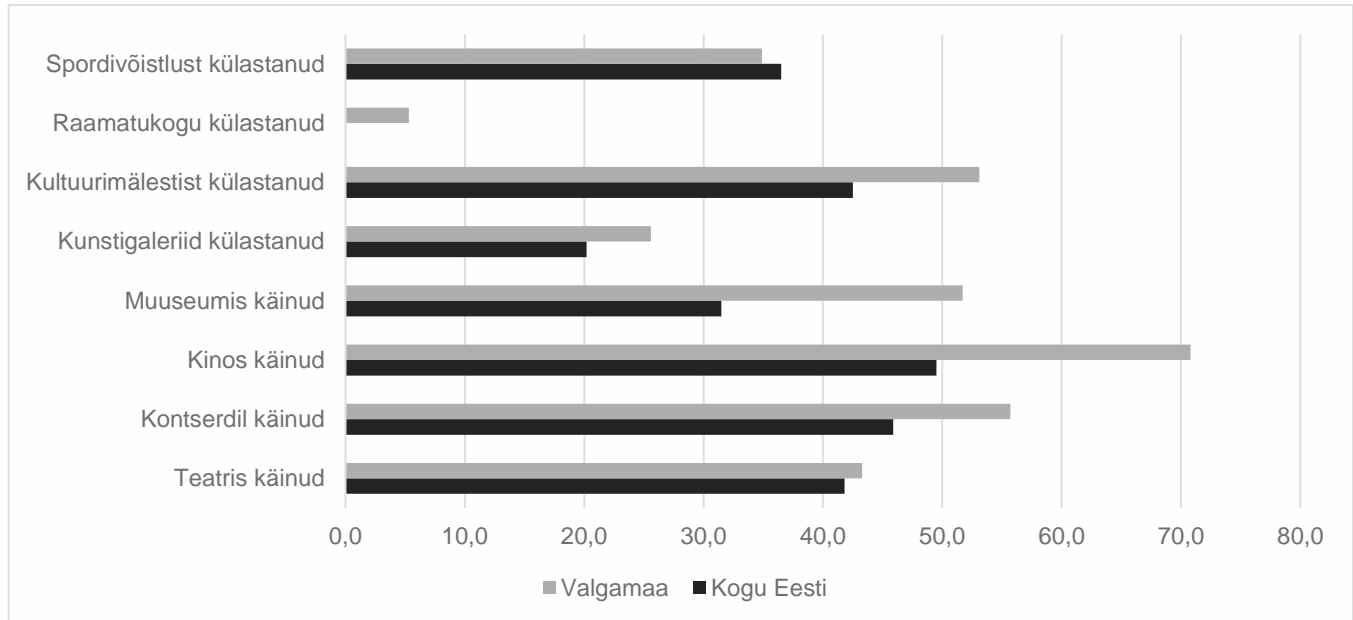
Joonis 2. Vähemalt 15-aastaste kultuurielus osalemine (%) viimase 12 kuu jooksul. (Allikas: Statistikaamet KUT021).

Läbivalt erinevate uuritud aastate kõige aktiivsemad kultuurielus osalejad (joonis 3) üliõpilased, 15.-24.a noored, kõrgharidusega vastajad ning tööl käivad inimesed. Vähem osalevad selle uuring järgi kultuurielus nii Valgamaal kui ka Eestis keskmiselt pensionärid, põhi- ja keskharidusega inimesed ning mehed.



Joonis 3. (Allikas: Statistikaamet KUT021 ja Kultuuriministeerium).

Vähemalt korra kultuuriasutust külastanute seas (joonis 4) on Valgamaal 2023 aastal olnud kõige populaarsem kino ja raamatukogu külastamine, samuti kontserdil käimine. Teatris on vähemalt korra käinud vaid 33,2 %. Eestis keskmiselt on kõik näitajad kõrgemad kui Valgemaal, v.a raamatukogu külastus. Selle põhjuseks on eelkõige erinevate teenuste kättesaadavus.



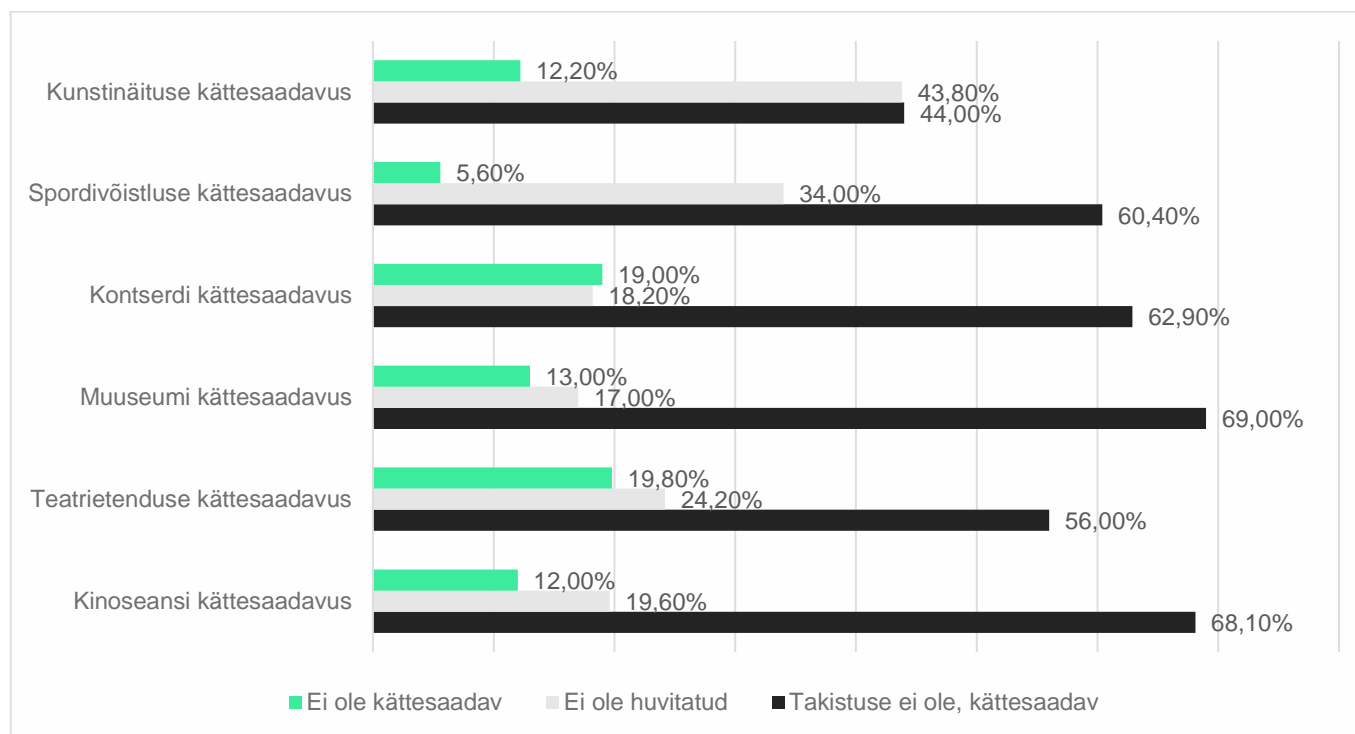
Joonis 4. Vähemalt 15-aastaste kultuurielus osalemine (%) viimase 12 kuu jooksul. (Allikas: Statistikaamet KUT021).

Probleemiks on erinevate sündmuste kättesaadavus (joonis 5), mis Kultuuriministeeriumi andmetel on Valgemaal teatud sündmuste, nt teatrietenduste puhul ca viiendikule vastajatest probleemiks. Kindlasti tasub tähelepanu pöörata ka grupele, kes vastas et nad ei ole kultuurisündmustest huvitatud.

Nende hulgas, kes vastasid et kultuurisündmus ei ole kättesaadav põhjendasid seda järgnevalt:

- 11,8% vastas teatrietenduste puhul ja 12,9% kontserdite puhul, et põhjuseks on asukohta
- Pileti liiga kalli hinna tõid põhjuseks teatrikülastuste puhul 7,1% ja kontserdite puhul 8,6%
- Veel toodi põhjustena välja transpordi puudumist või selle halba korraldust, kroonilist haigust või puuet.
- Muud põhjused, nagu majanduslikud põhjused, kaaslaste puudus ja toimumise aeg olid vähem olulised põhjused.³

³ Kultuuriministeeriumi andmed <https://infogram.com/1pwxm7y3wxxdlqcv0y6q73np7xh92eg2jmr>



Joonis 5. Kultuurisündmuste kättesaadavus Valgamaal (%). (Allikas: Kultuuriministeerium).

1.4 Projekti eesmärk

Tõrva kõrtsihoone eesmärgiks on rajada Tõrva kesklinna multifunktsionaalne meelelahutus- ja vabaajakeskus, mis aitaks kaasa nii kohalike elanike kui ka linna külaliste ajaveetmise sisukamaks muutmisele. Loodava füüsilise ruumi kaudu tuuakse kesklinna juurde tegevusi ja soodustatakse kultuuri ja vabaajategevuste arengut piirkonnas. Kuna tegemist on hoonega, mis on loogilises ühenduses ka linna keskväljakuga ja pakub lisavõimalusi väli- ja siseürituste ühendamiseks ning mitmeteks ajaveetmise võimalusteks.

1.5 Piirkonnas paiknevad seotud ettevõtted

Lisaks piirkonna inimestele mitmekülgsete võimaluste loomiseks asub Tõrva muuhulgas soodsalt mitmete populaarsete majutusasutuste ja vaatamisväärsuste läheduses, mis toetavad ühist eesmärki eelkõige väljastpoolt Tõrvat saabuvate külaliste vaba-aja tegevustega täitmiseks ning seeläbi suurendaks võimalusi leida sündmustele külastajaid väljastpoolt oma valda, elavdades seeläbi kohalikku turismi ja kohalikke ettevõtteid.

Lähedal asuvad mitmed majutusasutused, mis asuvad sobivas kauguses, et külastada Kõrtsihoones toimuvaid sündmusi. Tõrva linnas on hotellidest Hotell de Tolly ja hotell Pigilinn,

paarikümne kilomeetri raadiuses asuvad veel ka Wagenküll Spa-hotell, Greete hotell ja mitmed turismitalud, nt Udumäe puhketalu, Sepa talu, Kivimäe turismitalu jmt. aktiivsemat laadi tegevust pakub Tõrvas Tõrva Veemõnula, millele oleks küllastajate jaoks kultuurisündmuste korraldamine vahelduseks ja täienduseks vaba aja veetmisel.

Lähimad saalid, kus saaks sündmustena pakkuda kontserte ja etendusi on Tõrva kirik koos kammersaaliga ning endise Tõrva kultuurimaja saal, mille kasutust korraldab Tõrva Muusikakool. Mõlemas hoones on saal piiratud suurusega ja ei vasta nõuetele, mida sooviksid kutselised teatrid. Lähimad kutselised teatrid asuvad Tartus ja Viljandis.

Seminariruumi on samuti Tõrva linnas liiga vähe ja näiteks saaks neid kasutada koostöös Tõrva veemõnulaga ja mitmete spordi- ja matkaklubidega, et pakkuda vajalikke koolitusruume jmt.

Tõrva Kõrtsihoone projekt on tihedalt seotud piirkonna olemasoleva kultuuri-, majutus- ja turismivõrgustikuga, luues sünergiat ning pakkudes täiendavaid võimalusi nii kohalikele elanikele kui ka küllastajatele. Hoone on kavandatud täitma tühimikke piirkonna kultuuri- ja turismitaristus, pakkudes ruume ja teenuseid, mida teised kohalikud asutused ei suuda. Samas loob projekt tugeva sideme olemasolevate majutus- ja kultuuriasutustega, toetades nende tegevusi ning suurendades piirkonna atraktiivsust. Integreeritud lähenemine tagab, et Kõrtsihoone saaks oluliseks keskuseks, mis tugevdab Tõrva positsiooni Valgamaa peamise kultuuri- ja turismisihtkohana.

Lõuna eesti piirkonnas on rajatud ka teisesse väikelinnadesse sarnaseid kultuuri elavdamiseks mõeldud ruume, mis tegutsevad eelkõige eesmärgiga elavdada kultuurielu oma piirkonnas. Sarnase sihtgrupi ja teenustega asutused on nii Võrus, Põlvas kui ka Valgas. Järgnev tabel 2 annab ülevaate, milliseid sarnaseid teenuseid pakutakse ja mis on sarnaste ruumide rendihinnad.

Tabel 2. Sarnaste rendipindade hinnad piirkonnas

Sündmused ja tegevused		Müüdavad teenused	Hind		
SA "Võru Kannel"	Teater, kontsert, kino, näitused, harrastustegevused	Ruumide rent, heli- ja valgustehnika rent	Kontsertsaal 250 kohta	40,00-65,00 EUR/h	
			Teatrisaal, 387 kohta	80,00 EUR/h	
Põlva Kultuuri- ja Huvikeskus	Teater, kontsert, kino, näitused, harrastustegevused	Ruumide rent, heli- ja valgustehnika rent	Teatrisaal, 387 kohta	90,00 EUR/h	600 EUR/päev
			Seminariruum- 144 m ²	35,00 EUR/h	230 EUR/päev
			Tantsusaal- 216 m ²	60,00 EUR/h	400 EUR/päev
			Heli- ja valgustehnika	150,00 EUR/kord	

Valga Kultuurikeskus	Teater, kontsert, kino, näitused, harrastustegevused	Ruumide rent, heli- ja valgustehnika rent	Teatrisaal, 304,7 m ²	50,00 EUR/h	250,00 EUR/päev
			Galerii	65,00 EUR/h	375,00 EUR/päev
			Ovaalsaal-53,2m ²	35,00 EUR/h	200,00 EUR/päev

Allikas: intervjuud ja avalikud hinnakirjad, dets, 2024

2. Finantsprognosis

2.1 Tulude prognosis

Kõigepealt vaadeldakse põhjalikumalt tulude tekkimist, mille peamised allikad on järgmised:

- Ruumide renditulu
- Näituste korraldamine
- Toetus meetmest

Lisaks saab pakkuda üritusteks ka väliala pinda (linna keskväljak) ja väikeses mahus eraldi ka heli- ja valgustehnikat, kuid need on antud analüüsist hetkel välja jäetud, kuna nende sagedust ja renditingimusi ei osatud ette näha.

Tulude prognosis on läbi viidud eeldusel, et kõrtsihoone on avatud meelelahutus- ja vabaajakeskusena aastaringelt ja üritused toimuvad samuti aastaringelt. Hoonet hakkab haldama Tõrva valla loodav Tõrva Kogukonnakeskus⁴. Kuna meelelahutus- ja vabaaja keskus on avatud aasta läbi, siis põhinevad arvutused 12 kuul aastal, kuigi teatud sesoonsust on ette näha. Kõik tulud (rendihinnad, piletihinnad) ja kulud (sh. tööjõukulud) on korrigeeritud Rahandusministeeriumi poolt avaldatud põhiliste majandusnäitajatega (vt. lisa 1). Samuti sisaldavad eeldustes toodud hinnad käibemaksu. Analüüsis on vaadeldud investeringut ilma käibemaksuta, igapäevaseid kulusid ja tulusid koos käibemaksuga, arvestusega, et 80% ulatuses saab KM tagastust küsida.

Ruumide rendihinnad põhinevad konkurentide hindadel (vt tabel 2). Seega käesoleva analüüsi raames võetakse **kontserdi ja teatrisaali hinnaks** kontserdite ja teatrietenduste puhul sündmuse kohta 400 eurot, millele lisandub heli- ja valgustehnika rent 150 eurot. Aastas nähakse ette erinevaid sündmusi kuni 12. aastatel 2028-2030 nähakse ette etenduste ja kontserdite arvu kasvu igal aastal 5%, kasvades maksimaalselt 15-ni aastas. Kontserdisaali saab kasutada ka konverentsideks ja vastuvõttudeks, milleks nähakse ette tuluna tunnihinda, milleks on planeeritud 40 eurot tund ja üheks ürituseks keskmiselt 8 tundi saali kasutust. Konverentside arv aastas võiks

⁴19.12.2024 Tõrva Vallavolikogu protokoll [link](#)

olla 9 ning mitmesuguste sündmuste (nt erapeod, vastuvõetud jne) arv aastas 17. Mõlemal juhul nähakse ette kasutuskordade arvu kasvu iga-aastaselt 5% aastatel 2028-2030.

Seminariruumi rendihinnaks nähakse ette 30,00 eurot tunnis ja keskmiselt ühe seminari ruumi rendi ajaks 6 tundi. Ruume kasutab ka hoone omanik, ehk Tõrva vald, seega renditavaid kordi aastas, millelt tulu teenitakse on planeeritud kokku 9. Renditulu kasvuvõimalusena nähakse ette nii inflatsioonist tulenevat hinnamuutust kõigil aastatel kui ka väljamüüdavate ürituste arvu kasvu 2028-2030 iga-aastaselt 10%.

Galerii tulu on ette nähtud piletite hinnast, milleks on avanemise aastal 5 eurot ja nähakse ette 5000 küllastajate aastas. Piletihinnad muutuvad vastavalt inflatsioonile, kuid küllastajate arvu muutust ette ei nähta.

Restoraniruumidel on kehtiv rendileping ja selle osas ei nähta tulu kasvu ette enne 2029 aastat. Kehtiv rendileping on summas 6720 eurot aastas ja kehtiv rendileping muutub +3% aastas.

Muude tulude all on kohaliku omavalitsusepoolne tegevustoetus, mis katab otsesed ja kaudsed tegevuskulud ja kasvab võrdselt tegevuskulude kasvuga, kuna tegemist on ka praegu omavalitsuse korraldada oleva teenusega ja kulud kaetakse omavalitsuse eelarvest.

Analüüsis nähakse ette et kõik rendihinnad muutuvad vastavalt inflatsioonile.

Kuna hoone avatakse täielikult 2026. aasta lõpus, siis näeb analüüs ette 2026. aastal tulusid ainult 3 kuu osas, v.a restorani rendihind.

Samuti on tulude hulka arvestatud käibemaksu tagastus 80% investeeringu ja kulude osas.

Tulenevalt antud eeldustest kujunes esimese täisaasta (2027) tulude summaks alates 2027 aastast 261 123 eurot (sh käibemaksu tagastus 84 471 eurot) , millest teenuste müügist saadav tulu on 49 402 eurot aastas. Tulude prognoosid, sh järgnevatel aastatel on täpsemalt välja toodud lisas 2.

2.2 Kulude prognoos

Antud projekti olulisemateks kululiikideks on

- Tööjõukulud
- Põhitegevuskulud
- Mitmesugused tegevuskulud

Järgnevalt on välja toodud ülaltoodud kululiigid ja nende kujunemise alused. Järgnevas tabelis on toodud välja tööjõukulude prognoos esimesel täis tegutsemisaastal, ehk 2027 aastal. Tööjõukulusid on analüüsis korrigeeritud igal aastal lähtuvalt keskmisest kuupalga tõusust.

Tabel 3. Tööjõukulude prognoos, eurodes (kuus)

Ametikoht	Ametikoha koormus	Netopalk	Brutopalk	Palgakulu
Juhataja-olemasoleva kogukonna ja noortekeskuse juurest	30%	503	645	863
Kultuurispetsialist (KKNK)	100%	1326	1700	2275
Helitehnik	50%	468	600	803
Puhastusteenindaja -lisanduv töökoht	100%	780	1000	1344

Tööjõukulude prognoos põhineb töötajate arvu hinnangulisel miinimumvajadusel, kui vabaajakeskus on avatud aastaringelt. Eeldusel, et igal ajahetkel oleks hoones üks inimene ehk kultuurispetsialist täiskoormusega ja teised töötajad, ehk juhataja ja helitehnik katavad asendustena hoone lahtioleku täies mahus aastaringelt.

Teiseks suuremaks kululiigiks on põhitegevuskulud, mille esimese tegevusaasta prognoos (2026) on toodud järgnevas tabelis:

Tabel 4. Põhitegevuskulude prognoos, eurodes (aastas)

Põhitegevuskulud	Kulu aastas	Hind	Ühik	Kogus aastas
Soojus	18,290.36 €	96.06 €	€/MWh.	190.4
Elekter	10,639.47 €	0.17 €	€/kWh	62292
Vesi ja kanalisatsioon	8,382.33 €	4.42 €	€/m ³	1898
Ventilatsiooni hooldus	12,000.00 €	12,000 €		
Kaubad- nt kontorikaubad, seminariruumide kulumaterjal jmt.	2,000.00 €	2,000 €		
Remonditeenused, sh nt talihooldus jmt	2,500.00 €	2,500 €		
Kokku	53,812.16 €			

Vastavalt põhiprojektis toodule on aastane soojatarve hoonel 190,4 MWh. Soojuse hind põhineb Konkurentsiametiga kooskõlastatud soojuse piirhinnal antud piirkonnas. Hind sisaldab käibemaksu.

Ka hoone elektri tarbimise maht on arvestatud vastavalt põhiprojektis toodule, mis arvestab ka hoone sisutusena planeeritud heli- ja valgustehnika tarbimist. Elektri hinnaks on toodud keskmine fikseeritud hind erinevate edasimüüjate pakettide võrdluses ja selleks on 0,17 eurot/kWh.

Kuna hoonele paigaldatakse uus ventilatsioonisüsteem, siis selle hooldus koos kuluga (filtrid jmt) on eraldi kululiigina eristatud. Mitmesugused kontoritarbed, mis on vajalikud ruumide rentimisel seminarideks jmt on arvestatud aastakuluga 2000 eurot ning üldiseks heakorras aastas 2500 eurot.

Kolmandaks kululiigiks on muud tegevuskulud, mis hõlmavad turundus-, telefoni-, töötajate kontoritarvikute-, koolituskulusid ja kindlustust. Muude tegevuskulude prognoosid esimesel tegevusaastal on välja toodud tabelis 5.

Muude tegevuskulude leidmisel on kasutatud sarnaste asutuste vastavaid kululiike, mida on korrigeeritud vastavalt töötajate arvule, osakaalule või antud hoone vajadustele.

Kulude kasvu nähakse ette vastavalt tarbijahinna indeksi muutustele.

Tabel 5. Muude tegevuskulude prognoos, eurodes (aastas)

Mitmesugused tegevuskulud	Kulu aastas	Osakaal
Turunduskulu	15,000.00 €	75%
Side- telefoni- (s.h. Internet ja mobiilid)	540.00 €	3%
Kontoritarvete kulud	2,500.00 €	13%
Koolituskulud	1,500.00 €	8%
Kindlustus	400.00 €	2%
Kokku	19,940.00 €	100%

Esimese täismahus tegevusaasta kuludeks peale investeeringu valmimist kujunes 127 250 eurot. Täpsemalt on kulud kululiigiti aastate kaupa välja toodud lisas 3.

2.3. Kasumiaruande ja rahavoogude aruande prognoos

Prognoositud kasumiaruandes ja rahavoogude aruandes on tulud ja kulud koos käibemaksuga. Käibemaksu arvestatakse tagasilaekuvana 80% ulatuses investeeringust ja kuludest. Kasumiaruandes ei ole arvestatud valla enda ürituste läbiviimise eelarvega, kuna nende tegemiseks vajalik personal on olemas ja nende eesmärk ei ole tulu teenimine, vaid otseste kulude katmine osalustasu vmt. näol. Samuti on analüüsi eelduseks toetuse saamine mahus 1 334 008 eurot. Lisaks eeltoodud tulude- ja kulude prognoosile lähtutakse järgnevatest eeldustest:

Tabel 6. Põhistsenaariumi kasumiaruande ja rahavoogude aruande eeldused

Põhivarainvesteering (ilma käibemaksuta)	2 306 519
Kasulik eluiga	30
Amortisatsioonimeetod	Lineaarne
Laenukapital	925 027
Toetus	1 334 008
Muu finantseering	207 726
Intressimäär	5%
Tagasimakse periood aastates	15
Raha minimaalne jääk perioodi lõpus	50 000

Antud projekti alginvesteering põhineb põhiprojekti koostaja poolt 2024. aasta neljandas kvartalis antud hinnangule ehituslepingu mahu kohta. Sisustuse hinnanguline maksumus on saadud hinnapakumuste küsimise teel. Põhistsenaariumi koostamisel ei lähtunud rahavoogude summa positiivsuse nõudest, vaid vaadeldi tegelikku olukorda kui investeeringuks saadakse toetust ja investeering tuleb osaliselt katta laenu arvelt. Kasumiaruande prognoos on toodud lisas 4.

Kasumiaruandest selgub, et projekti ärikasum on negatiivne kogu vaadeldava perioodi jooksul, kuid see peegeldab kohaliku omavalitsuse panust kogukonna hüvanguks.

Eelkõige on kasum negatiivne tulenevalt põhivara kulumist ja laenu intressi kohustusest. Diskonteeritav vaba rahavoog võib kumulatiivselt jääda negatiivseks, kuid kuna tegemist ei ole otseselt kasumile orienteeritud investeeringuga, siis on see aktsepteeritav. Küll aga on vajadus otsida võimalusi lisarahastuseks alginvesteeringu tegemisel, ehk kasutada ära maksimaalselt saadav EL toetus.

3. Riskianalüüs

3.1 Tundlikkuse analüüs

Tulenevalt muutlikest majandusoludest on oluline hinnata projekti tasuvuse tundlikkust rahavooge mõjutavate näitajate suhtes, nagu renditulu, intressimäär. Järgnevalt on analüüsitud erinevaid rahavooge mõjutavaid tegureid ja vastava näitaja muutuse mõju projekti tasuvusele.

Kõigepealt vaadatakse näitajaid tulude poolelt. Allolevas tabelis 6 on välja toodud müügitulu poole näitaja ning projekti tasuvus vastava näitaja muutuse korral, kui näitaja muutus jääb vahemikku 10% vähenemist kuni 20% kasvu.

Tabel 6. Müügitulu muutuse mõju projekti tasuvusele

Müügitulu	0%	-5%	-10%	5%	10%	15%	20%
NPV	1376701	1358453	1340205	1394949	1413197	1431445	1449693

Kulude pooles on kõige olulisem muutuja intressikulu, kuna tegevuskulud kaetakse tegevustoetuse arvelt. Alljärgnevas tabelis 7 on näha selle mõju projekti tasuvusele.

Tabel 7. Intressikulu muutuse mõju projekti tasuvusele

Intress	0%	-5%	-10%	5%	10%	15%	20%
NPV	1 376 701	1 389 755	1 402 808	1 363 647	1 350 593	1 337 540	1 324 486

Kokkuvõtvalt võib öelda, et projekt ei muutu majanduslikult kasumlikuks ka nende näitajate muutumisel ja vajab tegevustoetuse näol lisafinantseeringut, kuid omab positiivset sotsiaalmajanduslikku mõju.

3.2 Stsenaariumanalüüs

Järgnevalt vaadeldakse laenu maksimaalset võimalikku suurust erinevate eelduste korral, sh vaadeldud toetuse mõju investeeringule ning selle põhjal on koostatud alljärgnev tabel 8.

Tabel 8. Laenu kogukulu optimaalsed tingimused

Toetuse summa (€)	Intressimäär	Periood (aastad)	Maksimaalne laenusumma (€)	Aastane laenumakse (€)	Perioodi intressikulu (€)	Laenu kogukulu (€)
1,334,008	5%	15	925,027	89,119	411,761	1,336,788
1,334,008	6%	15	925,027	95,243	503,623	1,428,650
1,334,008	5%	20	925,027	74,227	559,504	1,484,531
1,334,008	7%	15	925,027	101,563	598,418	1,523,444
1,084,008	5%	15	1,175,027	113,205	523,045	1,698,071
1,334,008	6%	20	925,027	80,648	687,934	1,612,961
1,334,008	8%	15	925,027	108,070	696,030	1,621,057
1,084,008	6%	15	1,175,027	120,984	639,733	1,814,760
1,334,008	9%	15	925,027	114,758	796,340	1,721,367
0	5%	15	2,700,000	260,124	1,201,863	3,901,863
0	6%	15	2,700,000	277,999	1,469,992	4,169,992
0	7%	15	2,700,000	296,445	1,746,682	4,446,682
0	7%	20	2,700,000	254,861	2,397,218	5,097,218

Sõltuvalt intressimäära suurusest, tagasimakse perioodi pikkusest ja projekti elluviimiseks saadavast toetuse summast jääb maksimaalne laenusumma vahemikku 1,3–2,7 miljonit eurot.

Kui projekti elluviimiseks on võimalik saada toetust 1,3 miljonit eurot, väheneb laenu kogukulu võrreldes stsenaariumiga, kus toetust ei saada, peaaegu poole võrra (3,9 MEUR -> 1,9 MEUR).

Tagasimakse perioodi pikenemine 15 aastalt 20 aastale suurendab laenu kogukulu põhistsenaariumiga võrreldes ligikaudu 0,2 miljoni euro võrra (1,9 MEUR -> 2,1 MEUR).

Intressimäära tõus suurendab laenu kogukulu märkimisväärselt. Näiteks 5%-lise intressimäära korral ja 15-aastase perioodiga on kogukulu 1,9 MEUR (toetusega). 8%-lise intressimäära korral ja 15-aastase perioodiga aga tõuseb kogukulu 2,3 MEUR-ni.

Optimaalseim investeeringu teostamiseks ja madalaima laenukulu saavutamiseks on oluline:

- Hoida intressimäär madalal (5–7% või madalam, kui turutingimused võimaldavad).
- Kasutada maksimaalselt toetust (1,3 miljonit eurot).
- Valida võimalusel lühem tagasimakse periood (15 aastat), et vähendada koguintressikulu.

Hinnates nii sotsiaalmajanduslikku mõju kui ka finantsilist mõju kannab investeering eelkõige kogukonna huve ja pakub mitmeid lisavõimalusi kultuurivaldkonna arenguks nii kohalikele elanikele kui ka laiemale sihtrühmale. Kuna kultuurivaldkond kuulub kohaliku omavalitsuse teenuste hulka ja Tõrva vald on seda ümber kujundamas, siis on investeeringu tegemine hoone näol igati ajakohane ja sisulisi muutusi toetav tegevus.

4.Lisad

Lisa 1. Põhilised majandusnäitajad (Rahandusministeerium-kuni 2028. aastani RM suvine majandusprognos 2024, stsenaarium koos maksutõusude ja kulukärbete mõjuga) valminud 27.08.2024

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
SKP jooksevhindades (mln €)	41,627	43,917	45,988	48,165	50,087	52,065	54,126	56,260	58,468	60,794	63,202	65,667	68,180	70,790	73,536	76,383
SKP reaalkasv	2.1%	2.7%	2.3%	2.3%	2.0%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.9%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%
SKP nominaalkasv	6.2%	5.5%	4.7%	4.7%	4.0%	3.9%	4.0%	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%	3.9%	3.8%	3.8%	3.9%	3.9%
Tarbijahinnaindeks	5.0%	3.2%	2.3%	2.2%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Hõive (tuh inimest)	693.1	695.2	695.8	695.8	693.4	690.9	688.6	686.4	684.2	682.6	681.0	679.2	677.0	675.1	673.6	672.2
Hõive kasv	-0.2%	0.3%	0.1%	0.0%	-0.3%	-0.4%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.2%	-0.3%	-0.3%	-0.3%	-0.2%	-0.2%
Keskmine kuupalk (€)	2,042	2,143	2,246	2,354	2,457	2,563	2,673	2,788	2,906	3,029	3,156	3,288	3,425	3,566	3,713	3,864
Palgakasv	5.1%	5.0%	4.8%	4.8%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	4.1%	4.1%	4.1%
Sotsiaalmaks (mln EUR)	5,080	5,375	5,650	5,930	6,167	6,410	6,664	6,927	7,198	7,485	7,781	8,085	8,394	8,716	9,054	9,404
Reaalne diskontomäär	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Nominaalne diskontomäär	9.23%	7.35%	6.37%	6.33%	6.08%	6.08%	6.08%	6.08%	6.08%	6.08%	6.08%	6.08%	6.08%	6.08%	6.08%	6.08%

Lisa 2. Tulude prognoos

Aasta	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
KONTSERDI JA TEATRISAAL																
sündmuse rendi hind	550.00 €	563.00 €	576.00 €	588.00 €	600.00 €	612.00 €	624.00 €	636.00 €	649.00 €	662.00 €	675.00 €	689.00 €	703.00 €	717.00 €	731.00 €	746.00 €
sündmuste arv aastas	3.00 €	12.00 €	12.60 €	13.23 €	13.89 €	14.59 €	14.59 €	14.59 €	14.59 €	14.59 €	14.59 €	14.59 €	14.59 €	14.59 €	14.59 €	14.59 €
konverentsi rendi hind	320.00 €	327.00 €	334.00 €	341.00 €	348.00 €	355.00 €	362.00 €	369.00 €	376.00 €	384.00 €	392.00 €	400.00 €	408.00 €	416.00 €	424.00 €	432.00 €
konverentside arv aastas	3.00 €	9.00 €	9.45 €	9.92 €	10.42 €	10.94 €	10.94 €	10.94 €	10.94 €	10.94 €	10.94 €	10.94 €	10.94 €	10.94 €	10.94 €	10.94 €
eraüritused, peod, vastuvõetud jn	320.00 €	327.00 €	334.00 €	341.00 €	348.00 €	355.00 €	362.00 €	369.00 €	376.00 €	384.00 €	392.00 €	400.00 €	408.00 €	416.00 €	424.00 €	432.00 €
ürituste arv aastas	4.25 €	17.00 €	17.85 €	18.74 €	19.68 €	20.66 €	20.66 €	20.66 €	20.66 €	20.66 €	20.66 €	20.66 €	20.66 €	20.66 €	20.66 €	20.66 €
Müügi kasv	- €	- €	0.05 €	0.05 €	0.05 €	0.05 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kokku tulud	3,970.00 €	15,258.00 €	16,375.80 €	17,554.01 €	18,809.09 €	20,145.80 €	20,542.06 €	20,938.31 €	21,349.15 €	21,791.60 €	22,234.04 €	22,691.07 €	23,148.10 €	23,605.13 €	24,062.16 €	24,533.78 €
SEMINARIRUUM																
keskmise 1 seminaripäeva tulu	180.00 €	183.60 €	187.27 €	191.02 €	194.84 €	198.73 €	202.71 €	206.76 €	210.90 €	215.12 €	219.42 €	223.81 €	228.28 €	232.85 €	237.51 €	242.26 €
seminaride arv aastas	3.00 €	9.00 €	9.90 €	10.89 €	11.98 €	11.98 €	11.98 €	11.98 €	11.98 €	11.98 €	11.98 €	11.98 €	11.98 €	11.98 €	11.98 €	11.98 €
Müügi kasv	- €	- €	0.10 €	0.10 €	0.10 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kokku tulud	540.00 €	1,652.40 €	1,853.99 €	2,080.18 €	2,333.96 €	2,380.64 €	2,428.25 €	2,476.82 €	2,526.36 €	2,576.88 €	2,628.42 €	2,680.99 €	2,734.61 €	2,789.30 €	2,845.09 €	2,901.99 €
GALERII																
pileti hind	5.00 €	5.11 €	5.23 €	5.33 €	5.44 €	5.55 €	5.66 €	5.77 €	5.89 €	6.01 €	6.13 €	6.25 €	6.37 €	6.50 €	6.63 €	6.76 €
külastajaid aastas	1,250.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €	5,000.00 €
Kokku tulud	6,250.00 €	25,570.00 €	26,142.77 €	26,665.62 €	27,198.94 €	27,742.91 €	28,297.77 €	28,863.73 €	29,441.00 €	30,029.82 €	30,630.42 €	31,243.03 €	31,867.89 €	32,505.25 €	33,155.35 €	33,818.46 €
RESTORAN																
renditulu aastas	6,720.00 €	6,921.60 €	7,076.64 €	7,218.18 €	7,362.54 €	7,509.79 €	7,659.99 €	7,813.19 €	7,969.45 €	8,128.84 €	8,291.42 €	8,457.24 €	8,626.39 €	8,798.92 €	8,974.90 €	9,154.39 €
Kokku tulud	6,720.00 €	6,921.60 €	7,076.64 €	7,218.18 €	7,362.54 €	7,509.79 €	7,659.99 €	7,813.19 €	7,969.45 €	8,128.84 €	8,291.42 €	8,457.24 €	8,626.39 €	8,798.92 €	8,974.90 €	9,154.39 €
Muud tulud, tegevustoetus	45,594.04 €	127,249.70 €	131,576.20 €	135,777.14 €	140,113.04 €	144,587.42 €	149,203.81 €	153,965.75 €	158,878.78 €	163,946.48 €	169,173.41 €	174,563.16 €	180,121.32 €	185,852.51 €	191,761.34 €	- €
Põhitegevuse KM tagastus (80%)	848.12 €	1,790.90 €	1,826.72 €	1,863.26 €	1,900.52 €	1,938.53 €	1,977.30 €	2,016.85 €	2,057.19 €	2,098.33 €	2,140.30 €	2,183.10 €	2,226.76 €	2,271.30 €	2,316.73 €	- €
Investeeringu KM tagastus (80%)	220,482.64 €	220,482.64 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Tulud kokku	63,922.16 €	398,925.25 €	184,852.12 €	191,158.38 €	197,718.09 €	204,305.10 €	210,109.18 €	216,074.64 €	222,221.93 €	228,571.95 €	235,098.00 €	241,818.59 €	248,725.07 €	255,822.40 €	263,115.56 €	70,408.62 €
Omatalud	- €	271,675.55 €	53,275.93 €	55,381.24 €	57,605.05 €	59,717.68 €	60,905.37 €	62,108.89 €	63,343.15 €	64,625.47 €	65,924.59 €	67,255.43 €	68,603.75 €	69,969.89 €	71,354.22 €	70,408.62 €
Toetus	667,004.00 €	667,004.00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Lisa 3. Kulude jaotus kululiigiti

Aasta	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Tööjõukulud															
Juhataja-olemasoleva kogukonna ja noortekeskuse	1,935 €	7,740 €	8,112 €	8,465 €	8,831 €	9,211 €	9,605 €	10,014 €	10,437 €	10,876 €	11,330 €	11,801 €	12,288 €	12,793 €	13,315 €
Kultuurispetsialist (KKNK)	5,100 €	20,400 €	21,379 €	22,310 €	23,276 €	24,277 €	25,316 €	26,392 €	27,508 €	28,664 €	29,862 €	31,103 €	32,387 €	33,718 €	35,095 €
Helitehnik	1,800 €	7,200 €	7,546 €	7,874 €	8,215 €	8,568 €	8,935 €	9,315 €	9,709 €	10,117 €	10,540 €	10,977 €	11,431 €	11,900 €	12,386 €
Puhastusteenindaja -lisanduv töökoht	3,000 €	12,000 €	12,576 €	13,124 €	13,692 €	14,281 €	14,892 €	15,525 €	16,181 €	16,861 €	17,566 €	18,296 €	19,051 €	19,834 €	20,644 €
Paik kokku	11,835 €	47,340 €	49,612 €	51,773 €	54,014 €	56,338 €	58,747 €	61,246 €	63,835 €	66,518 €	69,297 €	72,176 €	75,158 €	78,245 €	81,441 €
Palgakulu	15,906 €	63,625 €	66,679 €	69,582 €	72,594 €	75,718 €	78,957 €	82,314 €	85,794 €	89,400 €	93,136 €	97,005 €	101,012 €	105,161 €	109,456 €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Põhitegevuskulud	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Soojus	4,573 €	18,656 €	19,029 €	19,410 €	19,798 €	20,194 €	20,598 €	21,010 €	21,430 €	21,859 €	22,296 €	22,742 €	23,197 €	23,661 €	24,134 €
Elekter	2,660 €	10,852 €	11,069 €	11,291 €	11,517 €	11,747 €	11,982 €	12,221 €	12,466 €	12,715 €	12,969 €	13,229 €	13,493 €	13,763 €	14,039 €
Vesi ja kanalisatsioon	2,096 €	8,550 €	8,721 €	8,895 €	9,073 €	9,255 €	9,440 €	9,629 €	9,821 €	10,018 €	10,218 €	10,422 €	10,631 €	10,843 €	11,060 €
Ventilatsiooni hooldus	3,000 €	2,040 €	2,081 €	2,122 €	2,165 €	2,208 €	2,252 €	2,297 €	2,343 €	2,390 €	2,438 €	2,487 €	2,536 €	2,587 €	2,639 €
Kaubad- nt kontorikaubad, seminariruumide k	500 €	2,550 €	2,601 €	2,653 €	2,706 €	2,760 €	2,815 €	2,872 €	2,929 €	2,988 €	3,047 €	3,108 €	3,171 €	3,234 €	3,299 €
Remonditeenused, sh nt tallihooldus jmt	625 €	638 €	650 €	663 €	677 €	690 €	704 €	718 €	732 €	747 €	762 €	777 €	793 €	809 €	825 €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kokku põhitegevuskulud	13,453 €	43,286 €	44,152 €	45,035 €	45,935 €	46,854 €	47,791 €	48,747 €	49,722 €	50,716 €	51,731 €	52,765 €	53,821 €	54,897 €	55,995 €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Mitmesugused tegevuskulud	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Turunduskulu	15,000 €	15,300 €	15,606 €	15,918 €	16,236 €	16,561 €	16,892 €	17,230 €	17,575 €	17,926 €	18,285 €	18,651 €	19,024 €	19,404 €	19,792 €
Side- telefoni- (s.h. Internet ja mobiilid)	135 €	551 €	562 €	573 €	585 €	596 €	608 €	620 €	633 €	645 €	658 €	671 €	685 €	699 €	713 €
Kontoritarvete kulud	625 €	2,550 €	2,601 €	2,653 €	2,706 €	2,760 €	2,815 €	2,872 €	2,929 €	2,988 €	3,047 €	3,108 €	3,171 €	3,234 €	3,299 €
Koolituskulud	375 €	1,530 €	1,561 €	1,592 €	1,624 €	1,656 €	1,689 €	1,723 €	1,757 €	1,793 €	1,828 €	1,865 €	1,902 €	1,940 €	1,979 €
Kindlustus	100 €	408 €	416 €	424 €	433 €	442 €	450 €	459 €	469 €	478 €	488 €	497 €	507 €	517 €	528 €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Kokku tegevuskulud	16,235 €	20,339 €	20,746 €	21,160 €	21,584 €	22,015 €	22,456 €	22,905 €	23,363 €	23,830 €	24,307 €	24,793 €	25,289 €	25,795 €	26,310 €
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
KULUD KOKKU	45,594 €	127,250 €	131,576 €	135,777 €	140,113 €	144,587 €	149,204 €	153,966 €	158,879 €	163,946 €	169,173 €	174,563 €	180,121 €	185,853 €	191,761 €

Lisa 4. Kasumiaruande prognoos

Aasta	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
MÜÜGITULU	- €	17,480 €	40,945 €	42,509 €	44,068 €	45,703 €	47,417 €	48,360 €	49,315 €	50,295 €	51,313 €	52,345 €	53,402 €	54,473 €	55,558 €	56,656 €
Konverentsisaal ja seminariruum	- €	4,510 €	12,715 €	13,647 €	14,628 €	15,674 €	16,788 €	17,118 €	17,449 €	17,791 €	18,160 €	18,528 €	18,909 €	19,290 €	19,671 €	20,052 €
Galeri piletitulu	- €	6,250 €	21,308 €	21,786 €	22,221 €	22,666 €	23,119 €	23,581 €	24,053 €	24,534 €	25,025 €	25,525 €	26,036 €	26,557 €	27,088 €	27,629 €
Restorani renditulu	- €	6,720 €	6,922 €	7,077 €	7,218 €	7,363 €	7,510 €	7,660 €	7,813 €	7,969 €	8,129 €	8,291 €	8,457 €	8,626 €	8,799 €	8,975 €
MUUD TULUD	- €	1,379,602 €	127,250 €	131,576 €	135,777 €	140,113 €	144,587 €	149,204 €	153,966 €	158,879 €	163,946 €	169,173 €	174,563 €	180,121 €	185,853 €	191,761 €
Tegevustoetus	- €	45,594 €	127,250 €	131,576 €	135,777 €	140,113 €	144,587 €	149,204 €	153,966 €	158,879 €	163,946 €	169,173 €	174,563 €	180,121 €	185,853 €	191,761 €
ÜKF toetus	667,004 €	667,004 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
KULUD	- €	140,852 €	222,507 €	226,834 €	231,035 €	235,371 €	239,845 €	244,461 €	249,223 €	254,136 €	259,204 €	264,431 €	269,821 €	275,379 €	281,110 €	287,019 €
Palgakulu	- €	15,906 €	63,625 €	66,679 €	69,582 €	72,594 €	75,718 €	78,957 €	82,314 €	85,794 €	89,400 €	93,136 €	97,005 €	101,012 €	105,161 €	109,456 €
Põhittegevuskulu	- €	13,453 €	43,286 €	44,152 €	45,035 €	45,935 €	46,854 €	47,791 €	48,747 €	49,722 €	50,716 €	51,731 €	52,765 €	53,821 €	54,897 €	55,995 €
Muud tegevuskulud	- €	16,235 €	20,339 €	20,746 €	21,160 €	21,584 €	22,015 €	22,456 €	22,905 €	23,363 €	23,830 €	24,307 €	24,793 €	25,289 €	25,795 €	26,310 €
Põhivara kulum	- €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €
ÄRIKASUM	- €	1,256,230 €	54,313 €	52,749 €	51,190 €	49,555 €	47,840 €	46,898 €	45,943 €	44,963 €	43,944 €	42,912 €	41,855 €	40,784 €	39,700 €	38,601 €
Intressikulu	- €	46,251 €	44,108 €	41,857 €	39,494 €	37,013 €	34,408 €	31,672 €	28,800 €	25,784 €	22,617 €	19,292 €	15,801 €	12,135 €	8,285 €	4,244 €
MAKSUEELNE KASUM	- €	1,209,979 €	98,421 €	94,606 €	90,684 €	86,568 €	82,248 €	78,570 €	74,742 €	70,747 €	66,561 €	62,204 €	57,656 €	52,919 €	47,985 €	42,845 €
PUHASKASUM	- €	1,209,979 €	98,421 €	94,606 €	90,684 €	86,568 €	82,248 €	78,570 €	74,742 €	70,747 €	66,561 €	62,204 €	57,656 €	52,919 €	47,985 €	42,845 €

Lisa 5. Rahavood

Aasta	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Puhaskasum	- €	1,209,979 €	98,421 €	94,606 €	90,684 €	86,568 €	82,248 €	78,570 €	74,742 €	70,747 €	66,561 €	62,204 €	57,656 €	52,919 €	47,985 €	42,845 €
Põhivara kulum	- €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €	95,258 €
Põhittegevuse KM tagastus	- €	848 €	1,791 €	1,827 €	1,863 €	1,901 €	1,939 €	1,977 €	2,017 €	2,057 €	2,098 €	2,140 €	2,183 €	2,227 €	2,271 €	2,317 €
Põhittegevuse rahavoog kokku	- €	1,306,085 €	1,372 €	2,478 €	6,437 €	10,590 €	14,948 €	18,665 €	22,532 €	26,568 €	30,795 €	35,193 €	39,785 €	44,565 €	49,543 €	54,729 €
Investeeringud	- 1,886,099 €	- 971,627 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Inv. käibemaksu tagastus	- €	220,483 €	220,483 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Investeeringutegevuse rahavood kokku	- 1,886,099 €	- 751,144 €	220,483 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Laenu saamine/tagasimakse	925,027 €	42,868 €	45,011 €	47,262 €	49,625 €	52,106 €	54,711 €	57,447 €	60,319 €	63,335 €	66,502 €	69,827 €	73,319 €	76,985 €	80,834 €	84,875 €
Muu finantseering, sh toetus	1,541,734 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Rahavoog finantseeringutegevusest kokku	2,466,761 €	42,868 €	45,011 €	47,262 €	49,625 €	52,106 €	54,711 €	57,447 €	60,319 €	63,335 €	66,502 €	69,827 €	73,319 €	76,985 €	80,834 €	84,875 €
Raha ja raha ekvivalentide perioodi alguses	- €	580,661 €	1,092,734 €	1,266,834 €	1,222,050 €	1,178,862 €	1,137,346 €	1,097,582 €	1,058,800 €	1,021,013 €	984,245 €	948,538 €	913,904 €	880,370 €	847,951 €	816,660 €
Raha ja raha ekvivalentide perioodi lõpus (a)	580,661 €	512,073 €	174,099 €	44,784 €	43,188 €	41,516 €	39,764 €	38,782 €	37,787 €	36,767 €	35,708 €	34,634 €	33,534 €	32,419 €	31,290 €	30,146 €
Raha ja raha ekvivalentide perioodi lõpus (b)	580,661 €	1,092,734 €	1,266,834 €	1,222,050 €	1,178,862 €	1,137,346 €	1,097,582 €	1,058,800 €	1,021,013 €	984,245 €	948,538 €	913,904 €	880,370 €	847,951 €	816,660 €	786,514 €
Lisafinantseeringu vajadus kahjumi katmiseks	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Raha ja raha ekvivalentide perioodi lõpus	580,661 €	1,092,734 €	1,266,834 €	1,222,050 €	1,178,862 €	1,137,346 €	1,097,582 €	1,058,800 €	1,021,013 €	984,245 €	948,538 €	913,904 €	880,370 €	847,951 €	816,660 €	786,514 €
Jätkuväärtus	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	1,428,863 €
Vaba rahavoog	580,661 €	512,073 €	174,099 €	44,784 €	43,188 €	41,516 €	39,764 €	38,782 €	37,787 €	36,767 €	35,708 €	34,634 €	33,534 €	32,419 €	31,290 €	1,398,717 €
Vaba rahavoog nüüdsväärtuses	580,661 €	475,948 €	148,059 €	34,713 €	30,394 €	26,761 €	23,613 €	21,259 €	19,307 €	17,426 €	15,729 €	14,055 €	12,538 €	11,167 €	9,930 €	408,924 €
diskonteeritud vaba rahavoog kumulat.	580,661 €	1,056,610 €	1,204,669 €	1,169,956 €	1,139,561 €	1,112,800 €	1,089,187 €	1,067,928 €	1,048,621 €	1,031,195 €	1,015,466 €	1,001,411 €	988,873 €	977,707 €	967,777 €	1,376,701 €