



## VESI HUOLTOLAITOSTEN YHDISTYMISTILANTEET JA VERKOSTON ARVONMÄÄRITYS

Jyri Rautiainen  
Toimistopäällikkö,  
Ramboll Finland Oy



## VESI HUOLTOLAITOLAITOSTEN YHDISTYMISTILANTEET JA ARVONMÄÄRITYS

### ESITYKSEN SISÄLTÖ

1. Laitosten yhdistymistä edistävät tekijät
2. Yhdistymistilanteet
3. Yhdistymisessä huomioitavia seikkoja
4. Esimerkkejä
5. Arvonmääritykset
6. Yhteenveto



## YHDI STYMI SKEHITYSTÄ EDISTÄVIÄ TEKIJÖITÄ

- ❑ Suomessa on yli 1500 vesihuoltolaitosta
  - ❑ Asiakasmäärä keskimäärin alle 3000 henkilöä
  - ❑ Liikevaihto keskimäärin alle 400 000 euroa/vuosi
- ❑ Näistä n. 1200 on pieniä vesiosuuskuntia
  - ❑ Asiakasmäärä 50...1000 henkilöä
  - ❑ Liikevaihto keskimäärin alle 20 000 euroa/vuosi
- ❑ Vesilaitosyhdistyksen jäsenlaitoksia 300 (v. 2010)
  - ❑ liikelaitoksena toimi 49
  - ❑ taseyksikköinä tai laskennallisesti eriytettynä 120,
  - ❑ osakeyhtiöinä 76
  - ❑ osuuskuntina tai muina yhteisöinä 47.

RAMBOLL

## YHDI STYMI SKEHITYSTÄ EDISTÄVIÄ TEKIJÖITÄ

- Peruspalvelun laadun ja saatavuuden turvaaminen
- Vaatimusten kiristyminen ja alan uudet haasteet
- Säästöt investoinneissa ja käyttömenoissa
- Kuntien henkilöstön eläköityminen
- Osuuskuntien vastuuhenkilöiden väheneminen
- Ammattitaidon säilyttäminen ja kehittäminen
- Tulevaisuuden henkilöstön saanti
- Kuntatalouden haasteet
- Kuntaliitokset
- Palveluiden uudet tuotantotavat
- Haja-asutusalueiden palvelutason nosto
- Avustusehdot ja kannustimet

RAMBOLL

TAUSTAA

Kansallinen kehitys vesihuollossa

Alue/Seutu	Kuntien lkm	1000 as.	Aloitus?	Malli
Paavolan Vesi Oy	2			Osuuskuntien yhdistyminen
Hämeenlinna	7	73	2001	Alueellinen kunta-Oy → kuntaliitos 2009
Haapavesi	1	8	2003	Jätevedenpuhdistamon ulkoistus
Raahen Vesi Oy	2		2005	Kuntaliitos
Askola	1	5	2006	Teknisen sektorin ulkoistus
Jyväskylä	1+1	90	2006	Fuusio energiayhtiöön, kuntaliitos 2009
Kotka	3	68	2007	Kymen Vesi Oy
Loviisa	5	18	2007	Tukkuvesi Oy → Alueellinen Vesi Oy ?
Lahti	2-3	155	2007-08	Emo Oy - Verkko Oy - Palvelu Oy
Inkoo	1	5	2008	Teknisen sektorin ulkoistus
Lapinlahti	1	8	2008	Jätevedenpuhdistamon ulkoistus
Lappeenranta	2	70	2008	Lappeenrannan Vesi Oy + kuntaliitos
Kerimäki	1	4	2008	Itä-Savon Vesi Oy, sähköyhtiöllä vähemmistöosakkuus
Kalajokilaakso	5	30	2008	Vesikolmio Oy:stä tukkujätevesiyhtiö
Pääkaupunkiseutu	4	990	2010	Kuntayhtymä
Kauhava	4	18	2012	Fuusio puhdistamo-oy:öön, kuntaliitos
Yhteensä	44	1 542		

RAMBOLL

TAUSTAA

Kansallinen kehitys vesihuollossa

OSUUSKUNTIEN JÄRJESTELYJÄ

- Joensuun Pyhäselän alueen vesiosuuskuntien 7 kpl sulautuminen 2011
  - Liperin kahden vesiosuuskunnan sulautuminen 2012
  - Osuuskuntien toiminnan siirtämisiä kunnan vhl:lle
- Järjestelyt olleet vielä hyvin vähäisiä
- Selvityksiä on vireillä melko paljon

RAMBOLL

## YHDI STYMI STI LANTEET

1. Kuntaliitokset
2. Osuuskuntien sulautuminen isommaksi
3. Osuuskuntien liittyminen kunnan laitokseen
4. Alueellisen vesihuoltolaitoksen muodostaminen
5. Monialayhtiöiden muodostaminen

RAMBOLL

## YHDI STYMI STI LANTEET KUNTALIITOKSET

- Jos liitoskuntien laitokset ovat kunnallisia liikelaitoksia tai taseyksiköitä voidaan nämä yhdistää kirjanpitoarvoistaan
- Jos osa laitoksista on yhtiöitä ja osa liikelaitoksia, on valittava mikä on toimintamuoto
- Jos liikelaitos jää toimimaan, siihen siirretään yhtiöiden liiketoiminta ja yhtiöt puretaan (vrt. Oulu)
- Jos yhtiö jää toimimaan, siihen siirretään liikelaitosten ja taseyksiköiden liiketoiminta liiketoimintasiirtona tai kaupalla

RAMBOLL

## YHDI STYMI STI LANTEET OSUUSKUNTIEN SULAUTUMINEN

- Jos kunnassa on paljon samantyyppisiä osuuskuntia
- Kunnan vhl ei halua ottaa osuuskuntien verkostoja itselleen
- Valtion avustusten ehtona voi olla suurempien kokonaisuuksien muodostaminen
- Kunta voi edistää sulautumista avustuksilla tai tukkuhintojen alennuksilla

RAMBOLL

## YHDI STYMI STI LANTEET ABSORPTIOSULAUTUMINEN

Vastaanottavana osuuskuntana yleensä isoin

- osuuskuntalain mukainen absorptiosulautuminen
- hallitukset laativat sulautumissuunnitelman 06/2011
- sulautumissuunnitelman rekisteröinti-ilmoitus 07/2011
- suunnitelman rekisteröinti kaupparekisteristä 11/2011
- osuuskuntakokoukset tekevät sulautumispäätökset 02/2011
- ilmoitus sulautumisen täytäntöönpanosta 05/2012
- sulautumisen rekisteröintihetkellä sulautuvat osuuskunnat purkautuvat ja varat ja velat siirtyvät vastaanottavalle osuuskunnalle 06/2012
- osuuskunnan säännöt uudistetaan (viemärlaitostoiminta lisätään, ulkomaalaispykälät pois) 05/2011-01/2012
  - osuuskunnalle valitaan osa-aikainen toimitusjohtaja 01/2012
- vesihuoltopalveluiden hinnoittelu yhtenäistetään (taksapäätös) 01/2012
- yleiset sopimusehdot yhtenäistetään (jos on eroja) 01/2012
- päivitetään vedenostosopimus kunnan VHL:n kanssa 01/2012

RAMBOLL

## YHDI STYMI STI LANTEET OSUUSKUNNAN VERKOSTO KUNNAN VHL:LLE

- ❑ Osuuskunnan verkosto taajaman lievealueella kiinni kunnan vhl:n verkostossa
- ❑ Osuuskunnan toiminta uhkaa hiipua
- ❑ Sulautuminen toisiin osuuskuntiin ei onnistu (muita ei ole tai liian erilaisia)
- ❑ Kaavoitus laajennee osuuskunnan alueelle
- ❑ Helpompaa, jos osuuskunta on velaton
- ➔ Osuuskunta luovuttaa omaisuutensa vastikkeetta kunnalle
- ➔ Osuuskunta puretaan

RAMBOLL

## YHDI STYMI STI LANTEET ALUEELLINEN VESIHUOLTOLAITOS

- ❑ Useampi kunta perustaa yhteisen osakeyhtiön
- ❑ Kuntien vesihuoltolaitosten liiketoiminta ja omaisuus siirretään yhtiöön liiketoimintakaupalla
- ❑ Tarvitaan arvonmääritys arvostuserojen kompensomiseksi
- ❑ Suomessa vain pari onnistunutta esimerkkiä
- ❑ Kuntaliitokset ajaneet alueellisten laitosten asian
- ❑ Suositeltavaa alueilla, joissa kuntaliitokset ei toteudu

RAMBOLL

## YHDI STYMI STI LANTEET MONIALAYHTIÖT

- ❑ Vesihuoltolaitoksen liiketoiminnan siirtäminen esim. energiayhtiöön liiketoimintakaupalla
- ❑ Osakeyhtiö ostaa vhl:n omaisuuden ja liiketoiminnan käyvästä arvosta
- ❑ Vhl:n omaisuudelle tehdään arvonmääritys
- ❑ Usein kauppahinta on korkeampi kuin kirjanpitoarvo
- ❑ Monialayhtiössä etuna on paremmat resurssit mm. omaisuudenhallintaan ja asiakaspalveluun
- ❑ Vesihuoltoliiketoiminnan kirjanpidollinen erittely tärkeää maksujen ja kustannusten kohdentamisen kannalta

RAMBOLL

## YHDI STYMI SESSÄ HUOMIOITAVIA SEIKKOJA

RAMBOLL

## YHDISTYMISSÄ HUOMIOITAVAA

1. Yhdistymistapa (sulautuminen, liiketoimintakauppa, liiketoimintasiirto)
2. Tarvitaanko arvonmäärittäjiä ?
3. Toimintojen muutokset → kustannusvaikutukset
4. Yhdistymiskustannusten rahoitus
5. Veroseuraamukset (varainsiirtovero, tulovero)
6. Yhdistyneen laitoksen taloudellinen ennuste
7. Taksarakenteen ja maksujen muutokset (liittymismaksut, perusmaksut, käyttömaksut)
8. Henkilöstön asema
9. Liittymissopimusten ehdot (liittymiskohta, kiinteistöpumppaamot)

RAMBOLL

## ARVONMÄÄRITYKSET

RAMBOLL



## ARVONMÄÄRITYKSET MILLOIN TARVITAAN ?

- Jos omaisuutta siirretään yhtiöön tai yhtiöstä (Oy, osuuskunta) muuten kuin liiketoimintasiirtona
- Jos omaisuutta siirretään usean kunnan muodostamaan kuntayhtymään tai liikelaitoskuntayhtymään

RAMBOLL

## ARVONMÄÄRITYKSET EI TARVITA:

- Osuuskuntien tai yhtiöiden sulautuessa
- Jos taseyksikkö muutetaan liikelaitokseksi
- Jos omaisuutta siirretään yhtiöön tai yhtiöstä liiketoimintasiirtona

→ TÄLLÖIN SIIRTO TEHDÄÄN KIRJANPITOARVOSTA

RAMBOLL

**Merkitys**

Kun vesihuoltolaitoksen käyttöomaisuutta tai liiketoimintaa siirretään uudelle omistajalle, on sille jollain tavoin määritettävä käypä arvo, ellei kirjanpitoarvoa voida suoraan käyttää. (*osakeyhtiölaki, varainsiirtoverolaki*)

Luovutettujen arvojen suhteet voivat olla myös perusteena uuden yksikön omistukselle kuntien kesken, ja toisaalta myös yksikön oma tase, poistot ja edelleen tuloksetekokyky riippuvat voimakkaasti laitoksen määritellystä kokonaisarvosta ja sen rahoittamisesta oman ja vieraan pääoman ehtoisilla erillä.

**Menetelmät**

Omaisuu den siirto voidaan tehdä liikeomaisuuden kauppana tai liiketoimintasiirtona. Arvonmääritys voidaan tehdä teknisenä nykyarvona tai liiketoiminnan tuottoarvona.

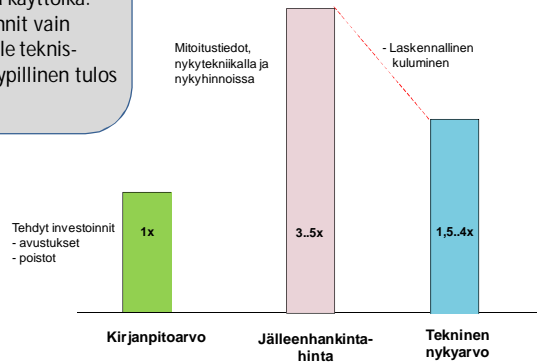
Jos siirto toteutetaan lain mukaisena liikeomaisuuden kauppana, on mainituilla arvonmääritysmenetelmillä määritettävä ns. käypä arvo, jonka verottaja hyväksyisi asianmukaiseksi kauppahinnaksi tilanteessa, jossa kunnat ovat samanaikaisesti sekä myyvänä osapuolena että vastaanottavan osapuolen omistajina. Arvonmääritysmenetelmiä esitellään seuraavassa. Koska tällainen järjestely on kuitenkin melko poikkeuksellinen, tulee hinnasta perusteluineen aina pyytää ennakolausunto verottajalta.

Liiketoimintasiirto toteutetaan suoraan kirjanpitoarvoista, joten tällöin arvonmääritystä ei tarvita. Myös tällä tavoin on muutama yhdistymishanke Suomessa toteutettu, ja käytännössä kuntaliitoksissa tapahtuvat laitosten yhdistymiset toteutuvat saman periaatteen mukaan.

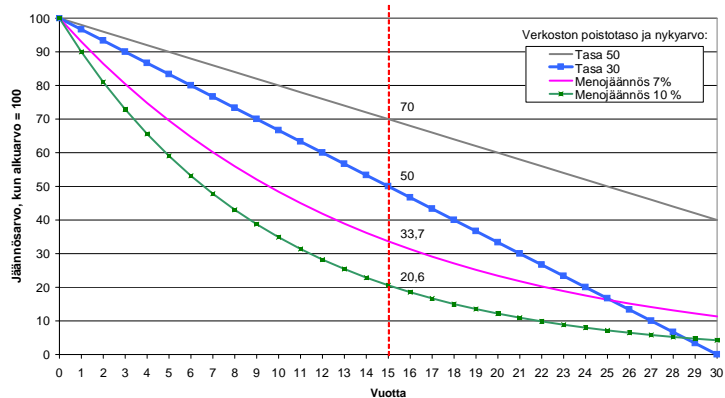
1. Käyttöomaisuudelle voidaan mitoitus-, materiaali- ja ikätietojen avulla määrittää tekninen nykyarvo eli substanssiarvo. Se kuvaa laitoksen investointihistoriaa ja jäljellä olevaa arvoa, kun omaisuuserille arvioidaan jäljellä oleva käyttöikä. Nykyarvo siis huomioi tulevat investoinnit vain välillisesti. Laskelma on herkkä valituille teknis-taloudellisille pitoajoille. Laskelman tyypillinen tulos on 1,2-2,5 kertaa vallitseva tasearvo.

KÄYTTÖIKÄ, ESIM.

- Vesijohdot 50 vuotta
- Viemärit 40 vuotta
- Rakenteet 30 vuotta
- Koneistot 15-20 vuotta



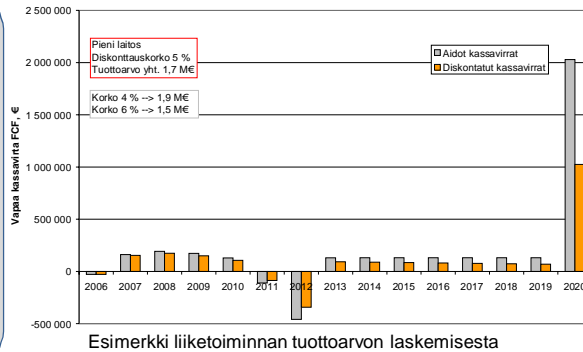
Poistomenetelmän vaikutus nykyarvoon



## Arvonmääritykset

2. **Liiketoiminnalle** voidaan määrittää vapaiden kassavirtojen menetelmällä tuottoarvo. Se kuvaa laitoksen kykyä ylläpitää ja kasvattaa positiivista kassaa ennustejaksolla (10 v. tai enemmän). Tuottoarvo saadaan diskonttaamalla tulevaisuuden kassavirrat nykyhetken halutun tuottotason mukaisella korolla. Tulevat investoinnit vaikuttavat suoraan laskelman tulokseen. Vaikka vesihuolto on liiketoimintana yksi helpoimmin ennustettavista, laskelma on väistämättä herkkä lukuisille laskentaoletuksille, mm. korkotasolle. Tyypillisen tuloksen tulisi olla alle 10 x nykyinen käyttökate.

## Menetelmä 2: Liiketoiminnan tuottoarvo

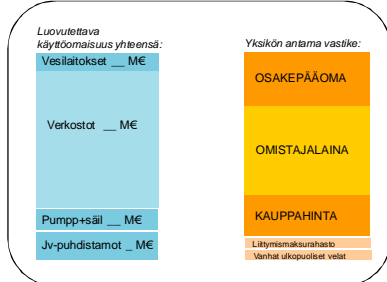
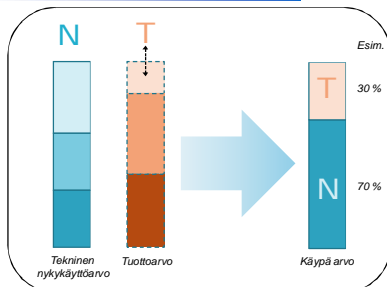


Suomessa toteutetuissa vesihuoltolaitosten järjestelyissä on tyypillisesti sovellettu juuri liikeomaisuuden kauppaa käyvästä arvosta, ja suurimmillaan verottaja on hyväksynyt kauppahinnaksi 4 kertaa tasearvon.

Vesihuoltolaitosten arvonmäärityksistä on ennakkotapauksia siis Suomessa skaalalla 1..4 x tasearvo. Yksittäiselle laitokselle absoluuttisesti oikeaa arvoa ei itse asiassa ole olemassakaan, koska tulos riippuu käytetystä menetelmästä, laskentaoletuksista sekä subjektiivisesta tulkinnasta. Myös verottajan kanta näyttää sallivan monenlaisia.

## Arvonmääritykset

## Omaisuuksien arvostaminen omistusjärjestelyissä



Usein tasapuoliseksi koettu vaihtoehto on käyttää rinnakkain sekä nykyarvoa että tuottoarvoa siten, että kokonaissummaksi asetetaan kaikkien laitosten nykyarvojen summa. Nykyarvon kautta saatuja kuntakohtaisia osuuksia korjataan sitten painottamalla sitä saman laitoksen tuottoarvolla, jolle annetaan haluttu paino skaalalla 0..100 %. Samoja laskentaoletuksia käytetään kaikille laitoksille.

Menetelmä mahdollistaa taseen kokonaissumman rakentamisen kestäväälle pohjalle eli siten, että poistot vastaavat investointitarpeita. Yksittäinen kunta ei voi valita luovuttamaansa arvoa, koska ne määritellään kaikille samoin periaattein. Sen sijaan kunta voi valita, kuinka paljon se ottaa luovutustaan vastaan oman pääoman ehtoista omistusosuutta ja myöntääkö se lisäksi yksikölle lopusta omistajalainaa. Näin voidaan monin tavoin säätää myöhempiä kuntakohtaisia absoluuttisia tuloutuksia, vaikka niidenkin laskentaperusteet ovat kaikille samat.

## VERKOSTON ARVONMÄÄRITYS LÄHTÖTIEDOT

### ERITELTYNÄ

- Vesijohdot
- Jätevesiviemärit
- Hulevesiviemärit, jos mukana
- Pumppaamot, paineenkorotusasemat, säiliöt

### LUOKITTELU

- Ikäluokittain, esim. 10 vuoden portaissa, jos vuosittaista jakaumaa ei kaikilta saada
- Erittely putkikoon ja tyyppin mukaan
  - PE 63 2455 m
  - PVC 300 1520 m
  - GR 400 501 m
- Pitkät yhdysvesijohdot ja siirtoviemärit erikseen
- Kaivantokustannukset jaettava eri johdoille

RAMBOLL

## VERKOSTON ARVONMÄÄRITYS PERIAATTEITA

- Voidaan käyttää myös aluejakoa kustannustason porrastamiseen
  - Keskusta
  - Taajama
  - Maaseutu
- Kuinka paljon katurakenteen kustannuksia sisällytetään vesihuoltoverkoston hintaan ?
- Usein riittää, että putken koko ja tyyppi indikoi riittävällä tarkkuudella sijainnin, jolloin alueiden kustannuserot otetaan huomioon putkikoon ja tyyppin mukaan määräytyvässä yksikköhinnassa
  - PE 63 → Maaseutu (= metsä, pelto, yms.)
  - PVC 200 → Taajama (= väljä katurakenne)
  - GR 300 → Keskusta (= ahdas katurakenne)

RAMBOLL

## VESI HUOLTOLAITOSTEN YHDISTYMIESTILANTEET JA ARVONMÄÄRITYS

### YHTEENVETO

- ❑ Vaatimustason kiristyminen, vastuuhenkilöiden vähentyminen ja taloudelliset kannustimet edistävät laitosten yhdistymisiä
- ❑ Aluksi valittava tarkoituksenmukaisin yhdistymistapa
- ❑ Yhdistymistapa ratkaisee, tarvitaanko arvonmäärittäjiä
- ❑ Arvonmäärittäminen voidaan tehdä teknisenä nykykäyttöarvona tai laitoksen tuottoarvona. Yhdistymisessä voidaan käyttää jompaa kumpaa tai molempia.



KIITOS

KYSYMYKSIÄ?  
KESKUSTELUA

