

VESIHUOLTOTOIMINNAN
LUOVUTUSKIRJA

Laukaan kunta

31.12.2015

Tällä luovutuskirjalla ("Luovutuskirja") luovutetaan jäljempänä mainittu liiketoiminta ja siihen liittyvä omaisuus, velat, varaukset, vastuut ja velvoitteet seuraavin ehdoin:

LUOVUTTAJA

Laukaan kunta, Y-tunnus 0176478-2
Osoite: PL 6 / Laukaantie 14, 41341 Laukaa
(jäljempänä "Laukaan kunta")

LUOVUTUKSENSAAJA

Laukaan Vesihuolto Oy, Y-tunnus: 2722020-6
Osoite: PL 6 / Laukaantie 14, 41341 Laukaa
(jäljempänä "Yhtiö")

Jäljempänä Laukaan kunta ja Yhtiö yksin/yhdessä "Osapuoli/Osapuolet".

1. TAUSTA

Laukaan kunta on päättänyt yhtiöittää lakisääteisen ja kunnan sisäisenä tulosyksikkönä toimivan vesihuoltotoimintansa pl. hulevesiverkosto ("Vesihuoltotoiminta"). Vesihuoltotoiminta luovutetaan Laukaan kunnan täysin omistamalle ja yhtiöittämistarkoitusta silmällä pitäen perustetulle Laukaan Vesihuolto Oy:lle lukuun ottamatta vesihuoltolaitoksen taseessa olevia hulevesiverkostoa ja liittymismaksuvelkoja.

Tällä Luovutuskirjalla Laukaan kunta sijoittaa Vesihuoltotoimintaan kuuluvat vesihuoltolaitoksen vedenottamot, pumppaamot ja jätevedenpuhdistamon sekä näihin kohdistuvat varat, velat ja muut vastuut sekä varaukset Yhtiöön osakevastiketta vastaan ja myy liiketoimintakaupalla vesihuoltotoimintaan kuuluvaa rakennettua vesi- ja jätevesiverkostoa niihin liittyvine velkoineen, varauksineen ja muine vastuineen Yhtiölle.

Yhtiö jatkaa Laukaan kunnan aikaisemmin harjoittamaa Vesihuoltotoimintaa välittömästi entiseen tapaan aikaisemmassa laajuudessa.

2. APPORTTILUOVUTUS

Luovutuksen kohde

Laukaan kunta luovuttaa Yhtiölle Vesihuoltotoimintaan kuuluvat vesihuoltolaitoksen vedenottamot, pumppaamot ja jätevedenpuhdistamon, näihin liittyvän omaisuuden, velat ja varaukset, vastuut sekä velvoitteet niin, että Yhtiö jatkaa Laukaan kunnan aikaisemmin harjoittamaa liiketoimintaa välittömästi entiseen tapaan aikaisemmassa laajuudessa. Apporttiluovutuksella siirtyvät varat, velat, varaukset ja muut vastuut on yksilöity liitteessä 2.

Luovutuksen kohde ei sisällä maa- tai vesialueita eikä arvopapereita. Kaikki rakennukset, jotka eivät kuulu kiinteään ja välttämättömään osaan apporttina siirtyvää omaisuutta, jäävät Laukaan kunnan omistukseen. Kaikki siirtyvä omaisuus on yksilöity liitteessä 1.

Apporttiomaisuuden arvo ja arvostus

Siirtyvän apporttiomaisuuden arvo on kaksimiljoonaakuisataakahdeksakymmentäviisituhatta (2.685.000,00) euroa.

Apporttiomaisuuden arvostus perustuu Inspira Oy:n 1.1.2015 suorittamaan arvonmäärittelyyn (liitteessä 7), joka on tehty kahden arvonmäärittelymenetelmän avulla. Ensisijaisena menetelmänä on käytetty substanssiarvonmäärittelyä, jossa käyttöomaisuuden teknisen nykykäyttöarvon pohjalta on laskettu liiketoiminnan käypä arvo. Substanssiarvon lisäksi arvonmäärittelyssä on käytetty tuottoarvomenetelmää, jossa on arvioitu vesi- ja viemärlaitoksen tuottoja.

Laukaan kunnalta tällä Luovutuskirjalla apporttina Yhtiölle siirtyvät varat kirjataan Inspira Oy:n 1.1.2015 suorittaman arvonmäärittelyn mukaiseen kiinteään arvoon ja siirtyvät velat ja varaukset sekä muut vastuut kirjataan Yhtiön kirjanpitoon siirtohetken kirjanpitoarvoistaan.

Vastike

Apporttiomaisuus luovutetaan Yhtiölle apporttina siten, että Laukaan kunta saa merkitä apporttiomaisuutta vastaan viisisataakolmekymmentäseitsemän (537) kappaletta Yhtiön liikkeelle laskemia uusia osakkeita. Osakkeen merkintähinta (apporttiomaisuuden arvo jaettuna liikkeelle laskettavien osakkeiden lukumäärällä) on viisituhatta (5.000) euroa.

Osakkeiden merkintähinta merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

3. LIIKETOIMINTAKAUPAN KOHTEENA OLEVA VESIHUOLTOTOIMINTA

Luovutuksen kohde

Liiketoimintakaupalla siirtyvät varat, velat, varaukset ja muut vastuut on yksilöity liitteessä 3. Liiketoimintakaupan kohteena on Vesihuoltotoimintaan kuuluva vesi- ja viemäriverkosto, jonka kokonaispituus on noin 397 kilometriä ("Kaupan kohde").

Liiketoimintakaupan kohteen arvostus ja kauppahinta

Liiketoimintakaupan kauppahinta on viisitoistamiljoonakaksisataakuusikymmentäviisituhatta (15.265.000) euroa. Kauppahinnassa on huomioitu Yhtiön kaupan yhteydessä vastattavaksi ottamat velat ja vastuut.

Liiketoimintakaupalla luovutettavan omaisuuden arvo perustuu edellä mainittuun Inspira Oy:n tekemään arvonmäärittelyyn per 1.1.2015 (liite 7), joka on tehty kahden arvonmäärittelymenetelmän avulla. Ensisijaisena menetelmänä on käytetty substanssiarvonmäärittelyä, jossa käyttöomaisuuden teknisen nykykäyttöarvon pohjalta on laskettu liiketoiminnan käypä arvo. Substanssiarvon lisäksi arvonmäärittelyssä on käytetty tuottoarvomenetelmää, jossa on arvioitu vesi- ja viemärilaitoksen tuottoja.

Laukaan kunnalta liiketoimintakaupalla Yhtiölle siirtyvät varat kirjataan Inspira Oy:n 1.1.2015 suorittaman arvonmäärittelyn mukaiseen kiinteään arvoon ja siirtyvät velat ja varaukset sekä muut vastuut kirjataan Yhtiön kirjanpitoon siirtohetken kirjanpitoarvoistaan. Kirjanpitoarvoilla siirtyvien erien arvot oikaistaan 31.12.2015 mennessä vastaamaan Luovutushetkelle laadittavan tilinpäätöksen per 31.12.2015 mukaista tilannetta. Samalla vahvistetaan kauppahinnan allokoituminen eri omaisuuserien kesken.

Ennen Luovutushetkeä syntyneistä työnantajamaksuista on lausuttu tarkemmin jäljempänä tässä Luovutus kirjassa. Luovutushetkeen mennessä kertyneet, mutta Luovutushetkellä maksamatta olevat työnantajavelvoitteet ja -maksut kunta korvaa erillistä laskua vastaan.

Kauppahinta jää kokonaisuudessaan Yhtiön velaksi Laukaan kunnalle liitteenä 4 olevan Osapuolten välisen velkakirjan mukaisesti.

4. VESIHUOLTOTOIMINNAN LUOVUTUSHETKI

Vesihuoltotoiminnan (apporttina ja liiketoimintakaupalla siirtyvät varat ja velat) luovutushetki on 31.12.2015 (jäljempänä "Luovutushetki").

1. Yhtiöstä tulee siirtyvien sopimusten osapuoli kaikkine oikeuksineen ja velvollisuuksineen Luovutushetkellä.

2. Laukaan kunta vastaa kaikista niistä Vesihuoltotoiminnasta aiheutuvista kustannuksista ja vastuista, joiden peruste on ajalta ennen Luovutushetkeä. Laukaan kunnalla on oikeus saada itselleen ne tuotot, jotka suoritusperusteisesti ovat syntyneet ennen Luovutushetkeä.

3. Yhtiö ottaa Luovutushetkellä vastattavakseen Laukaan kunnan tekemistä tarjouksista ja Luovutushetkeen mennessä tehdyistä Vesihuoltotoimintaan liittyvistä tilauksista.

5. HENKILÖSTÖ

Vesihuoltotoimintaan kuuluu seitsemän (7) työntekijää. Yhtiö ottaa Vesihuoltotoimintaan liittyvän koko henkilöstön palvelukseensa vanhoina työntekijöinä entisin työsopimusehdoin Luovutushetkestä lukien ottaen huomioon työsopimuslain liikkeenluovutusta koskevat määräykset. Siirtyvät työntekijät on lueteltu liitteessä 5.

Luovutushetkeen saakka ansaittujen vuosilomien lomapalkkavelat samoin kuin näiden sivukustannukset sekä Vesihuoltotoimintaan kohdistuvat muut sellaiset työnantajamaksut, jotka perustuvat Luovutushetkeä edeltävään aikaan ja ovat maksamatta Luovutushetkellä, kuuluvat Laukaan kunnan vastuulle. Myös kaikki sellaiset työntekijöiden eläkevastuut, jotka perustuvat Luovutushetkeä edeltävään aikaan ja ovat maksamatta Luovutushetkellä, kuuluvat Laukaan kunnan vastuulle. Vesihuoltotoimintaan kohdistuvat lomapalkkavelat ja näiden sivukustannukset sekä muut työnantajamaksut sekä eläkevastuut, jotka perustuvat Luovutushetken jälkeiseen aikaan, kuuluvat Yhtiön vastuulle.

Luovutushetkeen mennessä kertyneet, mutta Luovutushetkellä maksamatta olevat työnantajavelvoitteet ja -maksut kunta korvaa erillistä laskua vastaan.

Laukaan kunta ja Yhtiö sitoutuvat hoitamaan liiketoiminnan siirtoon liittyvät lakien mukaiset neuvotteluvelvoitteet henkilöstön kanssa.

6. SOPIMUKSET

Kaikki Vesihuoltotoimintaan liittyvät sopimukset, jotka on tehty Laukaan kunnan toimesta koskien Vesihuoltotoimintaa, siirtyvät oikeuksineen ja velvoitteineen Yhtiölle. Mikäli jonkun sopimuksen siirtoon tarvitaan sopimuskumppanin suostumus, sitoutuu Laukaan kunta myötävaikuttamaan suostumuksen saamiseen.

Mikäli jokin sopimus on siirtokelvoton tai siirtoon tarvittavaa suostumusta ei saada, Osapuolet sitoutuvat sopimaan korvaavasta järjestelystä esimerkiksi siten, että Yhtiö täyttää sopimuksen omaan lukuunsa, mutta Laukaan kunnan nimissä.

Liitteeksi on otettu luettelo siirtyvistä liittymissopimuksista ja muista sopimuksista. Liittymissopimusten osalta sopimusten luetteloinnissa käytetään asiakasrekisterin tietoja sopimusten suuren määrän vuoksi. Liittymissopimukset ovat arkistoituna ja nähtävillä Laukaan kunnan hallintotoimistossa.

Liitteenä 6 on luettelo siirtyvistä sopimuksista.

7. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus Vesihuoltotoimintaan siirtyvät Luovutushetkellä, mistä alkaen Yhtiö tulee harjoittamaan Vesihuoltotoimintaa omaan lukuunsa.

Yhtiö vapauttaa Laukaan kunnan kaikista vastuistaan Vesihuoltotoimintaa koskien Luovutushetkestä lukien.

8. VAHINGONVAARAN SIIRTYMINEN

Vahingonvaara luovutuksen kohteeseen siirtyy Yhtiölle Luovutushetkellä. Yhtiö vastaa Vesihuoltotoimintaan kuuluvan omaisuuden vakuuttamisesta.

9. VESIHUOLTOTOIMINNAN TILA

Todetaan, että Vesihuoltotoimintaa on harjoitettu alalla normaalein ehdoin ja että toiminnassa on noudatettu lakia ja viranomaisten määräyksiä ja että kenelläkään ei ole vaatimuksia tai oikeuksia, jotka rajoittavat Laukaan kunnan oikeutta määrätä luovutuksen kohteesta. Vesihuoltotoimintaa eivät myöskään rasita mitkään panttaukset, omistuksenpidätykset, ulosmittaukset tai vastaavat rasitteet.

10. MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

Osapuolet sitoutuvat käytettävissään olevin keinoin myötävaikuttamaan siihen, että Vesihuoltotoiminnan luovutukseen liittyvät toimenpiteet saadaan toteutettua.

11. VEROTUS

Osapuolten käsityksen mukaan siltä osin kuin Yhtiö ryhtyy käyttämään sille siirtyviä tavaroita ja palveluja arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan liiketoimintaan, kyse on arvonlisäverolain 19a §:ssä tarkoitetusta liikkeen luovutuksesta eikä kohtien 2 ja 3 mukaisten siirtyvien varojen arvosta siten suoriteta arvonlisäveroa.

Siltä osin kuin Yhtiö ryhtyy käyttämään sille siirtyviä tavaroita ja palveluita arvonlisäverovähennykseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen, arvonlisäverolain 19a §:n säännös ei kuitenkaan tule sovellettavaksi. Arvonlisäverolain 6 §:n 3 momentin perusteella luovutus on tältä osin arvonli-

säverollinen ja Laukaan kunnalle luovutuksen johdosta suoritettavaksi tulevan arvonnäisäveron määrästä vastaa Yhtiö. Yhtiö korvaa erillistä laskua vastaan Laukaan kunnalle arvonnäisäverolain 6 §:n 3 momentin nojalla suoritettavaksi tulevan arvonnäisäveron, joka muodostuu edellä kohdissa 2 ja 3 yksilöityjen hyödykkeiden luovutuksesta Laukaan kunnalle suoritettavaksi tulevasta arvonnäisäverosta.

Yhtiö vakuuttaa tämän Luovutuskirjan allekirjoituksin, että se ryhtyy käyttämään sille siirtyviä tavaroita ja palveluita sadan (100) prosentin osalta arvonnäisäverovähennykseen oikeuttavaan tarkoitukseen.

Osapuolet vastaavat Vesihuoltotoimintaan kohdistuvista veroista ja maksuista siten, että Laukaan kunta vastaa niistä Luovutushetkeen saakka ja Yhtiö tämän jälkeen.

12. RIITOJEN RATKAISU

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan kaikki tämän Luovutuskirjan tulkintaa ja täytäntöönpanoa koskevat erimielisyydet keskinäisin neuvotteluin.

Tämän Luovutuskirjan tulkintaa koskevat erimielisyydet ja Luovutuskirjasta mahdollisesti johtuvat muut riidat, joista Osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen, jätetään välimiesoikeuden ratkaistavaksi kulloinkin voimassa olevan välimiesmenettelystä annetun lain mukaisessa järjestyksessä. Välimiesmenettely on luottamuksellinen.

13. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Luovutuskirjaa on laadittu kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi (1) Laukaan kunnalle ja yksi (1) Yhtiölle.

Laukaassa ____ . päivänä _____ kuuta 2015

Laukaan kunta

Laukaan Vesihuolto Oy

LIITEET

Yhteenveto siirtyvästä omaisuudesta (liite 1)

Siirtyvät varat, velat, varaukset ja muut vastuut apportisiirron yhteydessä (liite 2)

Siirtyvät varat, velat, varaukset ja muut vastuut liiketoimintakaupan yhteydessä (liite 3)

Velkakirja (liite 4)

Siirtyvä henkilöstö (liite 5)

Siirtyvät sopimukset (liite 6)

Inspira Oy:n arvonmääritys (liite 7)

SIIRTYVÄ OMAISUUS

LIITE 1

Verkostot	Pituus yhteensä (1000 km)	Jh-hinnan painoitettu keskiarvo (€/m)	Jälleenhankinta- arvo yhteensä (1000 €)	Teknistaloudellin en pitoaika (vuotta)	Teknistaloudellis en pitoajan painotettu keskiarvo	Tekninen nykykäyttöarvo (TEUR)	Tasearvo 31.12.2014 (TEUR)	Taservon oikaisu (TEUR)
Talousvesi								
Ennen vuotta 2001 rakennetut	156	70	10 993	40	17	4 797		
Vuoden 2001 jälkeen rakennetut	54	66	3 559	40	32	2 883		
Jätevesi								
Ennen vuotta 2001 rakennetut	130	78	10 166	40	17	4 517		
Jätevesi vuoden 2001 jälkeen	57	65	3 741	40	33	3 068		
Pumppaamot, jätevesipuhdistamot ja vedenottamot		Jh-hinta keskimäärin (1000€)	Jälleenhankinta- arvo yhteensä (1000 €)	Teknistaloudellin en pitoaika (vuotta)	Teknistaloudellis en pitoajan painotettu keskiarvo	Tekninen nykykäyttöarvo (TEUR)	Tasearvo 31.12.2014 (TEUR)	Taservon oikaisu (TEUR)
Pumppaamot								
Ennen vuotta 2010 rakennetut (67 kpl)		27	1 795	40	25	1 011		
Vuosina 2010-2014 rakennetut (16 kpl)		16	255	40	37	241		
Jätevesipuhdistamot								
Jätevesipuhdistamo (1 kpl)		3000	3 000	35	6	100		
Vedenottamot								
Ennen vuotta 2010 rakennetut (15 kpl)		292	4 380	40	14	845		
Vuosina 2010-2014 rakennetut (3 kpl)		40	80	40	37	488		
Yhteensä						17 950	7 490	10 460

Siirtyvään liiketoimintaan ja apportiomaisuuteen ei sisälly velkoja ja varauksia.

LIITE 2

Omaisuuuserä	Tase-erä perustettavassa yhtiössä	Tekninen nykykäyttöaro	Jäljellä oleva teknistaloudellinen pitoaika/vuosina
Pumppaamot, yht.	Kiinteät rakenteet ja laitteet	1 251 750 €	27,5
Luikanlahti jvp (op.as.)	Kiinteät rakenteet ja laitteet	0 €	0
Rounila jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	0 €	0
Tehdas jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	0 €	0
Teollisuusalue jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	1 500 €	6
Ritolahti jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	30 000 €	16
Kelkkamäki jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 000 €	16
Ketaramäki jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 000 €	16
Majaniemi 1	Kiinteät rakenteet ja laitteet	6 000 €	16
Majaniemi 2,Haarlantie	Kiinteät rakenteet ja laitteet	6 000 €	16
Majasaaren jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 000 €	16
Radanalitus-sadevesipumppaamo	Kiinteät rakenteet ja laitteet	2 000 €	16
Esso jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	12 750 €	17
Jokela jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 500 €	18
Natri jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	11 250 €	18
Pellosniemi jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	11 250 €	18
Rajamäki jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	11 250 €	18
Laaksopolku jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	7 125 €	19
Toramäki jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	11 875 €	19
Järvinlinna 3 jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	5 000 €	20
Tyvelä jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	5 250 €	21
Kuhankoski JVP	Kiinteät rakenteet ja laitteet	110 000 €	22
Vihtavuori JVP	Kiinteät rakenteet ja laitteet	137 500 €	22
Leppävesi JVP	Kiinteät rakenteet ja laitteet	137 500 €	22
Koivukorpi JVP	Kiinteät rakenteet ja laitteet	137 500 €	22
Hyvärinen jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	6 250 €	25
Vanha Leppävesi jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	6 250 €	25
Hannuntie	Kiinteät rakenteet ja laitteet	9 750 €	26
Hohonjoki	Kiinteät rakenteet ja laitteet	3 250 €	26
Koivulanmutka jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	6 500 €	26
Saunakallio	Kiinteät rakenteet ja laitteet	6 500 €	26
Talastie	Kiinteät rakenteet ja laitteet	13 000 €	26
Paavonkuja jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	13 000 €	26
Reimalantie	Kiinteät rakenteet ja laitteet	9 750 €	26
Haarala jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	10 500 €	28
Honkalantie 4 (Peltola jvp)	Kiinteät rakenteet ja laitteet	7 250 €	29
Kantolantie 445	Kiinteät rakenteet ja laitteet	7 250 €	29
Kuusa	Kiinteät rakenteet ja laitteet	7 250 €	29
Peltola	Kiinteät rakenteet ja laitteet	7 250 €	29
Varjola	Kiinteät rakenteet ja laitteet	18 125 €	29
Kantolantie 391	Kiinteät rakenteet ja laitteet	3 750 €	30
Torikka jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	7 500 €	30
Torikka,Salmirannankuja31	Kiinteät rakenteet ja laitteet	7 500 €	30
Laukaan Puu jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	7 750 €	31
Pohjois-Vuojärvi	Kiinteät rakenteet ja laitteet	7 750 €	31
Seppäläntie 20	Kiinteät rakenteet ja laitteet	3 875 €	31
Vehmaanmutka jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	11 625 €	31
Vuojärvi jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	11 625 €	31
Kantolantie 499	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 000 €	32
Karjakuja 27	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 000 €	32
Kokonkuja	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 000 €	32
Nahkurinkuja	Kiinteät rakenteet ja laitteet	8 000 €	32
Seppäläntie	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 000 €	32
Peura-ahontien jvp:t 8 kpl	Kiinteät rakenteet ja laitteet	32 000 €	32
Kala- ja Metsämiehet	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 000 €	32
Aallopintie	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 125 €	33
Brittilänranta	Kiinteät rakenteet ja laitteet	8 250 €	33
Puupposen jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 125 €	33
Paavonkuja	Kiinteät rakenteet ja laitteet	16 500 €	33
Laviantie	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 250 €	34
Lopotinmäki jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	12 750 €	34
Peurungantie jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	12 750 €	34
Kantolantie 511	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 375 €	35
Lsi asema jvp 1	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 375 €	35
Asemanraitti etelä	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 375 €	35
Vaajakoskentie 42	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 375 €	35
Vaajakoskentie 91 jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	8 750 €	35
Kauramaantie 85	Kiinteät rakenteet ja laitteet	8 750 €	35
Taipaleen alue	Kiinteät rakenteet ja laitteet	13 500 €	36
Vihtiläntie 1	Kiinteät rakenteet ja laitteet	18 000 €	36
Horonpohjantie 50	Kiinteät rakenteet ja laitteet	13 500 €	36
Takomokatu	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 500 €	36
Tuomelantie 33	Kiinteät rakenteet ja laitteet	9 000 €	36
Sirppikatu jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	9 000 €	36
Kuhajärventie	Kiinteät rakenteet ja laitteet	9 250 €	37
Saturannantie Jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 625 €	37
Varikontie	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 625 €	37
Varikontie Jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	18 500 €	37
Varikko	Kiinteät rakenteet ja laitteet	9 250 €	37

Rysäkuja 4 Vihtavuori	Kiinteät rakenteet ja laitteet	4 750 €	38
Kuhnontie jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	9 500 €	38
Kuhnontie jvp:t 5 kpl	Kiinteät rakenteet ja laitteet	47 500 €	38
Jokiniemi jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	40 000 €	40
Järvinlinna jvp	Kiinteät rakenteet ja laitteet	25 000 €	40
Lievestuore jv-puhdistamo	Rakennukset	100 000 €	1
Vedenottamot, yht.	Rakennukset/Kiinteät rakenteet ja laitteet	1 332 750 €	19
Vesitorni Leppävesi	Rakennukset	0 €	0
Ahola vo	Rakennukset	0 €	0
Hevosvuoren pk-asema	Kiinteät rakenteet ja laitteet	11 250 €	9
Paviljonki vo	Rakennukset	41 250 €	11
Sulkusilta vo	Rakennukset	110 000 €	11
Pielislehto pk-asema	Kiinteät rakenteet ja laitteet	21 000 €	12
Sikosuo vo	Rakennukset	105 000 €	14
Hermannintie pk-asema	Kiinteät rakenteet ja laitteet	32 000 €	16
Kuusa vo	Rakennukset	135 000 €	18
Kytölä pk-asema	Kiinteät rakenteet ja laitteet	22 500 €	18
Torikka vo	Rakennukset	90 000 €	18
Toramäki vo	Rakennukset	220 000 €	22
Leppävesi pk-asema	Kiinteät rakenteet ja laitteet	32 500 €	26
Korpelantien pk-asema	Kiinteät rakenteet ja laitteet	24 750 €	33
Peurungan pk-asema	Kiinteät rakenteet ja laitteet	45 000 €	36
Vesitorni kirkonkylä	Rakennukset	414 000 €	36
Kataamäen pk-asema	Kiinteät rakenteet ja laitteet	28 500 €	38

LIITE 3

Omaisuserä	Tase-erä perustettavassa yhtiössä	Tekninen nykykäyttöaro	Jäljellä oleva teknistaloudellinen pitoaika/vuosina
Talousvesijohtoverkosto	Kiinteät rakenteet ja laitteet	7 680 000 €	24
Jätevesijohtoverkosto	Kiinteät rakenteet ja laitteet	7 586 000 €	24

VELKAKIRJA

Lainansaaja: Laukaan Vesihuolto Oy (Y-tunnus 2722020-6)
Lainanantaja: Laukaan kunta (Y-tunnus 0176478-2)
Lainan määrä: viisitoista miljoonaa kaksisataakuusikymmentäviisi tuhatta (15.265.000) euroa

Lainaehdot:

1. Tällä lainalla Laukaan Vesihuolto Oy rahoittaa liiketoimintakaupalla yhtiölle siirtyvän kunnan rakentaman vesihuoltoverkoston.
2. Laina-aika on 10 -vuotta alkaen 31.12.2015. Lainan korko on viiden (5) vuoden kiinteä 2,50 prosenttia sisältäen marginaalin. Korko erääntyy maksettavaksi vuosittain 31.12. Lainan korko tarkistetaan 31.12.2020 alkaen. Koronlaskuperusteena käytetään vuotta, jossa on 360 päivää ja kuukautta, jossa on 30 päivää.
3. Laina on kertalyhenteinen bullet -laina, joka erääntyy kerralla 31.12.2025.
4. Velkojalla on oikeus periä erääntyneille erille viivästyskorkoa, jollei velan erääntynyttä pääomaa, korkoa tai muuta sopimuksen mukaista suoritusta ole maksettu määräaikana. Viivästyskorko on 8,5 prosenttia.
5. Sopijaosapuolten yhteisellä sopimuksella lainansaaja voi maksaa lainan kerralla pois tai se voidaan uudelleen järjestellä milloin tahansa laina-ajan kuluessa.

Allekirjoitukset ja päiväys

Laukaan kunta

Laukaassa __.__.20__

kunnanjohtaja

talousjohtaja

Laukaan Vesihuolto Oy

Laukaassa __.__.20__

toimitusjohtaja

hallituksen puheenjohtaja

Yhtiön johto

- Yhtiön toimitusjohtajana toimii oman tehtävänsä ohella tekninen johtaja Janne Laiho ja käyttöpäällikkönä yhdyskuntatekniikan päällikkö Jari Oksman kunnan ja yhtiön välillä tehtävän sopimuksen mukaisesti.

Yhtiön palvelukseen siirtyvä toimistohenkilökunta

- Leena Jokinen, toimistosihteeri
- Kerttu Kirri, toimistosihteeri

Yhtiön palvelukseen siirtyvä laitoshenkilökunta

- Mika Torro, vesi- ja viemärlaitoksen hoitaja
- Janne Patja, vesilaitoksen hoitaja (työlomalla 31.12.2015). Tapio Rutanen määräaikainen työntekijä.
- Veli-Jussi Ahonen, vesi- ja viemärlaitoksen hoitaja
- Mika Anttila, vesi- ja viemärlaitoksen hoitaja
- Mika Jokela, viemärlaitoksen hoitaja (Lievestuoreen jätevedenpuhdistamo)

Laukaan kunta siirtää vesihuoltolaitoksen sopimukset ja sitoumukset perustettavalle Laukaan Vesihuolto Oy:lle 1.1.2016 alkaen.

Vesihuoltolaitoksen sopimukset 1.12.2015 tilanteen mukaan ovat seuraavat:

- Vesiliittymäsopimuksia 3.587 kappaletta.
- Kunnan sisäisiä vesiliittymäsopimuksia (koulut, päiväkodit yms.) 59 kappaletta.
- Kunnan alueella toimivien vesiosuuskuntien kanssa sopimuksia veden toimittamisesta/ostamisesta, sekä mahdollisesta jätevesien poisjohtamisesta 11 kappaletta.
- Teollisuusjätevesisopimus.
- Sopimus jätevesien johtamisesta Eurenco Oy Vihtavuoren tehtailta.
- Veden hankintasopimus Jyväskylän Energia Oy:ltä puhtaan veden toimittamisesta Lievestuoreelle sekä LIDL:lle Tikkakoskelle.
- Sopimus puhtaan veden toimittamisesta Jyväskylän Energia Oy:lle.
- Sopimus Laukaan kirkonkylän, Leppäveden, Vihtavuoren alueen jätevesien johtamisesta Jyväskylän Energia Oy:n verkoston kautta Jyvasseudun puhdistamo Oy:n nenäinniemen puhdistamolle.
- Sopimus jätevesien käsittelystä Jyvasseudun puhdistamo Oy:n kanssa.
- Yksittäisiä erillisiä sopimuksia pumppaamo/vesihuollon alueisiin tai laitteisiin liittyen.

Yksittäiset sopimukset ovat tulostettavissa vesihuoltolaitoksen asiakasrekisteristä ja sopimushallintajärjestelmästä.



Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen organisointimuotoselvitys ja alustava arvonmääritys

2.2.2015

Sisältö

OSA 1

ORGANISAATIOMUOTOSELVITYS	3
YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	5
1. Toimeksiannon tausta ja tavoite	15
2. Vesihuollon toimintaympäristö	18
3. Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen kuvaus	22
4. Organisointimuotojen vertailu	30
5. Alueellinen/seudullinen yhteistyö	48
LIITE 1: Yhtiömuotoisia vesilaitoksia	52

OSA 2

ALUSTAVA ARVONMÄÄRITYS	54
Yhteenveto	56
Toimeksiannon tausta ja työn tarkoitus	57
Kohteen kuvaus	61
Kuvaus käytetyistä arvonmäärittämismenetelmistä	67
Substanssiarvonmäärittäminen	69
Kassavirtaperusteinen arvonmäärittäminen	74
Yhteenveto tuloksista	83
Liitteet	85

OSA 1

ORGANISOINTIMUOTOSELVITYS

Sisältö

ORGANISAATIOMUOTOSELVITYS

YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	5
1. Toimeksiannon tausta ja tavoite	15
2. Vesihuollon toimintaympäristö	18
3. Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen kuvaus	22
4. Organisointimuotojen vertailu	30
5. Alueellinen/seudullinen yhteistyö	48
LIITE 1: Yhtiömuotoisia vesilaitoksia	54

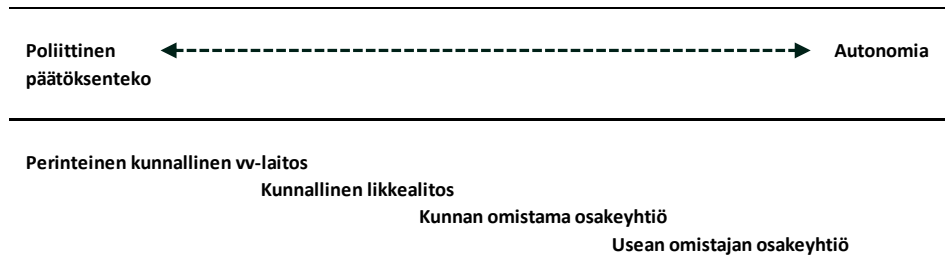
YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Useimmat käytetyt organisointimuodot soveltuvat vesihuoltolaitoksen toimintaan varsin hyvin

Osakeyhtiö-organisaatiot ovat kasvattaneet osuuttaan

- **Tässä Toimeksiannossa on selvitetty seuraavia vaihtoehtoisia organisointimalleja Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen toiminnalle.**
 1. Toiminta taseyksikkönä (toiminnan jatkaminen nykyisellään)
 2. Liikelaitosmuotoinen toiminta
 3. Osakeyhtiömuotoinen toiminta
 4. Alueellinen/seudullinen yhteistyö
- Itse vesihuoltopalvelun tuottamisen kannalta organisaatiomuodolla ei ole suurta merkitystä.
- Siirtyminen taseyksiköstä liikelaitokseen ja edelleen osakeyhtiöön merkitsee laitoksen toiminnallisen ja taloudellisen itsenäisyyden lisääntymistä.
- Toiminnan ohjaus muuttuu täten hallinnollisesta ohjauksesta taloudellisen ohjauksen suuntaan.
- **Nykyisellään vesihuolto on organisoitu kunnan linjaorganisaatioon ja budjettitalouteen kuuluvaksi, nettobudjetoiduksi yksiköksi (kirjanpidollisesti eriytetty mutta toimintaa ei harjoiteta liikelaitosmuodossa).**

Vesihuoltolaitoksen oman päätöksenteon ”autonomia”



Osakeyhtiön ohjaaminen on yleensä välillistä ja perustuu osakeyhtiölain mukaiseen menettelyyn. Kuntaenemmistöisen osakeyhtiön toiminnan ohjaaminen yhtiökokouksen ohjeilla ei käytännössä ole kuitenkaan kovinkaan tavallista. Usein ohjaaminen on epävirallista siten, että kunnan johto antaa suoraan (suullisia) ohjeita osakeyhtiön toimitusjohtajalle.

Yhteenveto kunnan palvelutuotannon järjestämisvaihtoehdoista

Osakeyhtiö on toiminnallisesti ja taloudellisesti itsenäisempi sekä lisäksi elinkeinoverolain alainen laitos

- Alla olevassa taulukossa kuvataan organisointivaihtoehtojen erityiskysymyksiä, kuinka yhteisömuoto vaikuttaa päätöksentekoon (mahdollisuuteen ohjata yksikön toimintaa), sovellettavaan lainsäädäntöön ja verotukseen:

	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Päätösvalta	• Poliittinen päätöksenteko, virkamiesjohto	• Poliittinen päätöksenteko, virkamiesjohto, liikelaitoksen oma johto	• Omistajaohjaus, nimitysvalta, omat päätösvaltaiset toimitukset
Rahoitus	• Kunnan vero- ja maksutulot, muu rahoitus	• Oman toiminnan rahoitus, muu rahoitus, kunnalta saatava rahoitus, määräraha	• Oman toiminnan rahoitus
Verotus	• Kunta ei yleisesti verovelvollinen	• Liikelaitos ei yleisesti verovelvollinen	• Yleisesti verovelvollinen
Hankintalaki	• Ei sovelleta omaan työhön	• Ei sovelleta kunna omalta liikelaitokselta tehtäviin hankintoihin	• Suorahankinnat mahdollisia

- Julkista tuotantoa organisoitaessa tärkeimpänä tavoitteena tulee nähdä yhdyskunnan kehittymisen mahdollistavien, laadukkaiden ja hinnaltaan edullisten palveluiden järjestäminen.
- Liiketoiminnan tehokkuuden ja tulokellisuuden näkökulmasta tarkastellen osakeyhtiötä usein pidetään liikelaitosta tarkoituksenmukaisempaa liiketoiminnan harjoittamisen muotona.

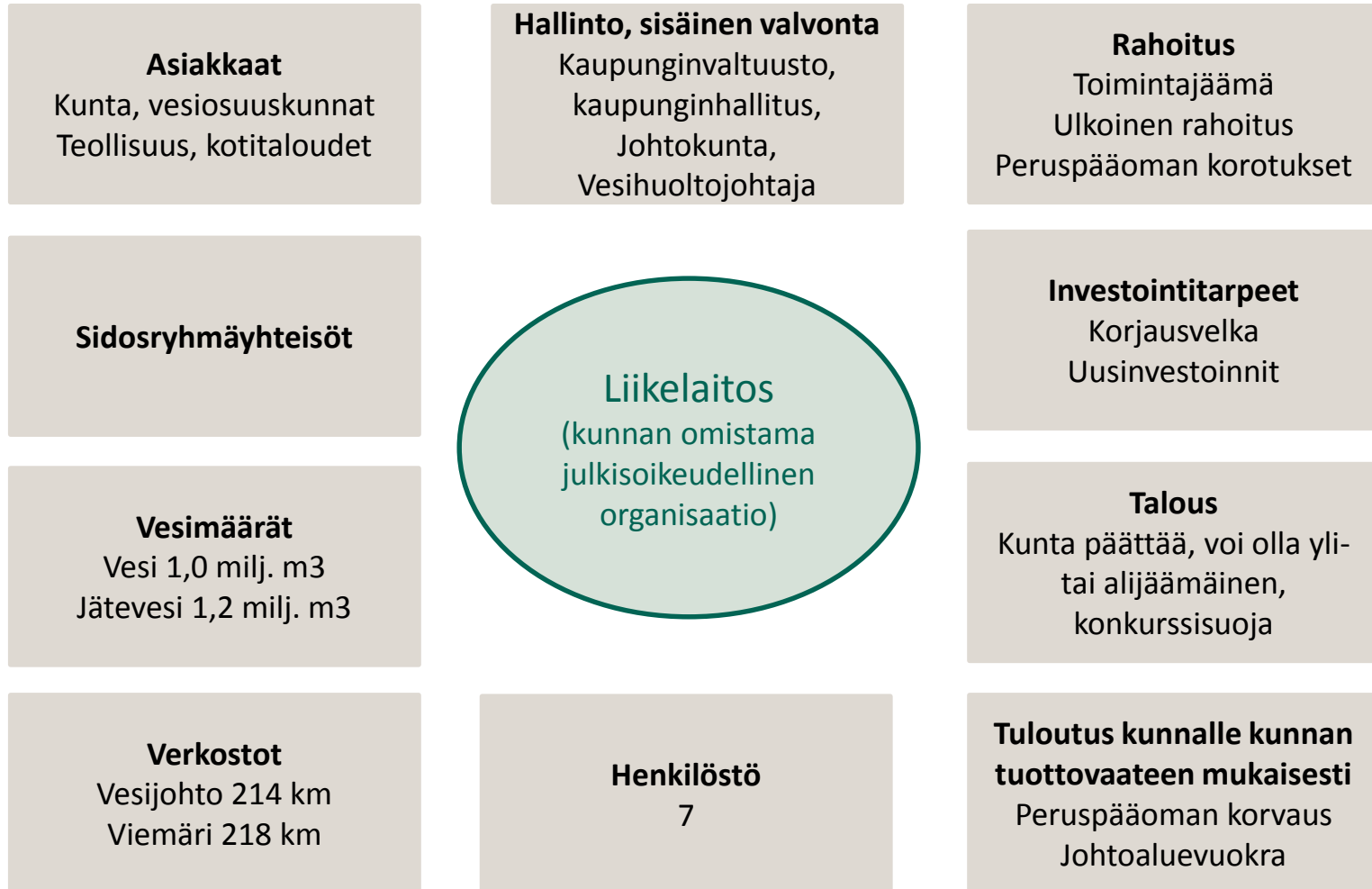
Liikelaitos ja osakeyhtiö poikkeavat toisistaan varsin voimakkaasti

Suhteessa taseyksikköön liikelaitos tuo vähemmän muutoksia

- Suhteessa nykyiseen taseyksikkömuotoiseen toimintaan sekä liikelaitos- että osakeyhtiömuoto lisäävät toiminnan itsenäisyyttä ja eriyttämistä kunnan muista toiminnoista.
- Liikelaitos ja osakeyhtiö poikkeavat organisointimuotoina toisistaan varsin voimakkaasti. Liikelaitos voidaan toiminnassaan saattaa taloudellisesti suhteellisen itsenäiseksi omalla budjetoinnilla nettobudjetoimalla laitos, joskin se on silti osa kunnan organisaatiota ja taloutta. Liikelaitoksen päämäärä on usein ensi sijassa yhteiskunnallinen, kun taas osakeyhtiön ensi sijaiset päämäärät ovat yleensä liiketaloudelliset. Taloudellisesti liikelaitoksen tehtävänä kuntaan nähden on ainoastaan tuottaa budjetissa mainittu yli- tai alijäämä, kunhan se toteuttaa yhteiskunnalliset tavoitteensa*, jotka vesihuoltolaitoksen tapauksessa ovat tiettyjen vesihuoltopalveluiden tuottaminen. Keinot tuloksen tuottamiseksi ovat pääasiassa liikelaitoksen johdon valittavissa. Yleensä laitos maksaa kunnalle korvauksen liikelaitokseen sijoitetusta peruspääomasta. Tästä näkökulmasta liikelaitos yhdistää yritysmäisiä piirteitä kunnallispoliittisesti säänneltyyn palvelutuotantoon.
 - Liikelaitosmuodossa toiminta säilyy hyvin lähellä, ja juridisesti kiinteänä osana kuntaa. Niin ollen liikelaitosmuodon ylläpito antaa mahdollisuuden viedä toiminnan eriyttämistä kunnan muusta toiminnasta pidemmälle kuin taseyksikkönä toimiessa. Toiminnan täysi eriyttäminen ei kuitenkaan ole mahdollista, sen kuuluessa liikelaitosmuodossa juridisesti samaan yksikköön kuin kunta. Myöskään omaisuutta, velkoja ja vastuita ei voida aidosti erottaa (kuitenkin erillinen kirjanpitokäsittely).
 - Osakeyhtiömuodossa toiminta voidaan eriyttää kunnan muista yksiköistä myös juridisesti. Toiminta voidaan muuttaa omaksi, aidosti itsenäiseksi yksiköksen osakeyhtiömuotoa hyödyntämällä. Kuitenkaan täysin kuntakonsernin ulkopuolelle osakeyhtiökään ei siirry. Kunnan tytäryhtiö käsitellään edelleen osana kuntakonsernia, ja niin ollen se yhdistellään myös kunnan konsernitilinpäätökseen.
- Sekä liikelaitos- että osakeyhtiömuotoiseen toimintaan liittyy omat hyötynsä sekä haittansa.
 - Mallien toimintaympäristöjen keskeiset erot sekä vahvuudet ja heikkoudet on listattu seuraavilla sivuilla.

* Liikelaitoksen hallintoon vaikuttavat osakeyhtiötä useammin kunnan yleiset yhteiskuntapoliittiset tavoitteet, kuten esimerkiksi työllistämistavoite, kun taas osakeyhtiön tehtävänä on tuottaa hyödykkeet mahdollisimman tehokkaasti ja tuottavasti. Silloinkin kun liikelaitos joutuu hankkimaan tuotannon tekijöitä kunnan sisäisesti, osakeyhtiö voi kilpailuttamalla hankintansa hankkia niitä mahdollisimman taloudellisesti.

Liikelaitoksen toimintaympäristö



Osakeyhtiön toimintaympäristö



* Käytännössä on vaikea kuvitella, että kunta päästäisi osakeyhtiömuotoisen vesilaitoksen konkurssiin, varsinkin kun se korkotason alentamiseksi usein takaa yhtiön lainat ja on niistä suoraan vastuussa. ** Yhdistymissopimuksen mukainen viiden vuoden palvelusuhdesuoja koskee kuntaliitoskuntien henkilöstä myös osakeyhtiömallissa.

Organisointimuotojen keskeiset vahvuudet ja heikkoudet

Vahvuudet

Taseyksikkö

- Ei vaadi muutostoimia
- Kunnan työvoima hyödynnettävissä joustavammin kuin yhtiömuodossa
- Vakiintuneet toimintamallit
- Ei verovaikutuksia

Liikelaitos

- Toiminnan tehostaminen säilyttäen toiminta oikeudellisesti osana kunnan omaa organisaatiota
- Kunnan työvoima hyödynnettävissä joustavammin kuin yhtiömuodossa
- Mahdollisuus hinnoitteluun aitojen kustannusten perusteella
- Mahdollisuus siirtää vastuu budjetoinnista yksikölle (erityisesti investoinnit)
- Ei verovaikutuksia (vesilaitoksella ei toimintaa oman kunnan ulkopuolella)

Osakeyhtiö

- Selkeä omaisuuden eriytyminen (Oy oma juridinen yksikkö)
- Toiminnan aito kustannus määritettävissä
- Mahdollisuus kunnan vastuiden rajaamiseen
- Omat tavoitteet ja tulosvastuu
- Eriyttäminen kunnan tilinpäätöksestä (ei konsernitilinpäätöksestä)
- Joustavampi toiminta / liikkeenjohto (nopeaa ja suoraviivaista päätöksentekoa kun ei muutoksenhakumahdollisuutta, ei julkisuusvelvoitetta, ei viran perustamista)
- Mahdollisuus ulkoiseen kilpailuun
- Mahdollisuus synergiaetujen hyödyntämiseen vahvistamalla yhteistyötä vesilaitoskentässä
- Luopuminen virkasuhteista
- Vaikutusvaltaisempi sopimuskumppani
- Ei mahdollisuutta viranomaistehtävien hoitoon
- Luovuttava virkasuhteista
- Transaktiokustannukset
- Henkilöstön työehtosopimus vaihtuu
- Verotus (verokanta 20 %)

Heikkoudet

- Kytkös kunnan muuhun organisaatioon voi vaikeuttaa toiminnan mittaamista
- Mahdollisuudet ulkoiseen myyntiin heikommat kuin esim. Oy-muodossa
- Investointimahdollisuudet epävarmat, kunnan intressinä alibudjetointi
- Epäselvä pääomien ja omaisuuden eriyttäminen
- Epäselvät todelliset kustannukset ja tuotot
- Vaihtelevat käytännöt pääomakorvauksen toteutuksessa

- Läheinen yhteys kuntaan voi heikentää toiminnan mittaamista (esim. yhteiset konsernin sisäiset palvelut)
- Mahdollisuudet ulkoiseen myyntiin heikommat kuin esim. Oy-muodossa
- Ei aitoa, juridista pääomien ja omaisuuden eriytystä kunnan taseesta
- Ei aitoja kustannuksia ja tuottoja (kunnan sisäisiä eriä)
- Toiminnan säilyminen osana kunnan tilinpäätöstä, ei mahdollisuutta pelkkien käyttötalousmenojen kirjaamiseen

Itsenäisempi asema

Organisointimuodon valinta tavoitteiden mukaan

Laukaan kunnan on määriteltävä tavoitteet laitoksen omistamiselle sekä yhtiön ohjaukselle

- Vesihuoltolaitoksen toiminta **voidaan perustellusti järjestää sekä liikelaitos- että osakeyhtiömuodossa**. Osakeyhtiö sopii vesihuoltotoimintaan, koska yhtiön toiminnalla on taloudelliset edellytykset.
- **Ratkaisevia organisointimuodon valinnassa ovat toiminnalle asetetut tavoitteet.**
 - Mikäli toimintaa halutaan kehittää **läheisenä osana kunnan nykyistä organisaatiota** tarjoaa **liikelaitosmuoto** parhaat edellytykset. Liikelaitoksena toiminta voidaan toteuttaa kaikissa tilanteissa verotehokkaasti, eikä suuria organisaatiomuutoksia tarvita. Lisäksi toiminnan kustannushallinta ja aidon tuottotason määrittäminen on mahdollista järjestää myös liikelaitoksessa.
 - Jos toiminnan **irtaannuttaminen omaksi itsenäiseksi kokonaisuudekseen tai kehittäminen ulkoisille asiakkaille** nähdään keskeisenä tavoitteena, on **osakeyhtiön** perustaminen suositeltavin vaihtoehto. Osakeyhtiössä toiminta voidaan eriyttää kattavimmin kunnan muusta toiminnasta. Myös omaisuuden ja toiminnan rahavirtojen irrottaminen kunnan organisaatiosta tapahtuu järjestelyn myötä luonnostaan. Osakeyhtiömuoto tarjoaa liikkeenjohdollisestikin joustavimmat edellytykset toiminnan kehittämiseen. Monesti yhtiöittämisellä saadaan selkiytettyä johtamisjärjestelmää ja johtamisen vastuualueita, ja näin voidaan keskittää voimavarat tehokkaammin toiminnan kehittämiseen. Osakeyhtiön haittana on kuitenkin sen erilainen verokohtelu.
- Organisaatiomuodon valinnassa on hyvä huomioida kunnallisten yksiköiden toimintaa ohjaava **lainsäädäntö ja säännösympäristön kehitysnäkymät**.
 - Vesihuoltolain mukaan laitoksen on kyettävä huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti. Laitoksen perimillä maksuilla tulee pitkällä aikavälillä voida kattaa vesihuoltolaitoksen uus- ja korjausinvestoinnit ja kustannukset. Maksuihin saa sisältyä enintään kohtuullinen tuotto pääomalle. Vesihuoltolaitoksen on laadittava kirjanpitolaisissa tarkoitettu toimintakertomus sisältäen tilinpäätöstiedot sekä tiedot vesihuollon hintatasoa, tehokkuutta, laatua ja kannattavuutta kuvaavista tunnusluvuista. **Vesihuoltolain vaatimukset täyttyvät parhaiten osakeyhtiömallissa.**
 - **Vuonna 2013 uudistettu kuntalaki ei edellytä vesilaitostoiminnan yhtiöittämistä** vaikka toimintaa harjoitettaisiinkin niin sanotusti markkinoilla (ts. yksityisen sektorin tuottamien palveluiden kanssa kilpaillen esim. urakointisopimukset, varsinaisessa vesihuollossa ei nykyisellään käytännössä kilpailua).
 - Vesilaitosten voidaan nähdä **toimivan markkinoilla** (kilpailu yksityisten toimijoiden kanssa) esim. vesiosuuskunnille toteutettujen verkostourakointien/-saneerausten toteutuksessa ja kotitalouksille tehtävissä asennustöissä.

Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen nykyisen toimintamallin vahvuudet ja heikkoudet (toiminnassa koetut kehittämisenäkökulmat)

- **Yhteistyön helppous**

- Toimintaan liittyy muutakin kunnallista toimintaa (mm. kaavoitusta, maankäyttöä, yhdyskuntarakentamista), joten suunnittelu ym. yhteistyö helpompaa hoitaa.

- **Kulusynergiat uusien alueiden kunnallistekniikan rakentamisessa**

- Kunnalla oma yhdyskuntatekniikan yksikkö, joka teettää yht'aikaa muun infran ja vesihuollon investoinnit kaivuualueelle.
- Investointisuunnitelmien osalta on helppoa ja kustannustehokasta, kun kunnallistekniikkaa rakennetaan yhden työnjohdon alla.

- **Toiminnan mahdollisen ylijäämän asettelu joustavaa**

- **Pieni yksikkö kunnallisen organisaation sisällä tuo volyyymihyötyjä**

- Talous, OY-mallin ylläpito maksaa jonkin verran

- **Yksikön toimintaa ohjaa kunnallinen päätöksenteko, joka tekee toiminnan jäykäksi (esim. yksittäiset maksujen alennuspäätökset vietävä valtuuston päätettäväksi).**

- Normaali budjetointi normaalien toimintakulujen osalta
- Investointibudjetti
- Valtuuston päättää
- Noudatettava kaikkea kunnan politiikkaa esim. kunnallista henkilöstöpolitiikkaa
- Toimintaa ollaan (ja halutaan) kehittää ammattitaitoisempaan ja liiketoimintalähtöisempään suuntaan

- **Painetta saada lisää ammattitaitoista ja osaavaa työvoimaa**

- Ei eläköitymistä tapahtumassa lähimpään 5 vuoteen, eläköitymiset tapahtuneet

- **Rahoitustarve ja infrastruktuurin ylläpitokyky**

- Ei mahdollista tehdä pitkäjänteisiä investointisuunnitelmia
- Korjausvelkaa kertynyt (viemäriverkoston kunto ja rajalliset investointiresurssit)

- **Alueellisen yhteistyön syventäminen, synergiahyötyjen hyödyntäminen**

- **Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen toiminnassa koetut kehittämisenäkökulmat puoltavat osakeyhtiömuodon käyttöönottoa.**

- Osakeyhtiöllä on mahdollisuus reagoida tuotannollisiin muutostarpeisiin nopeammin, osakeyhtiön päätökset saadaan tehokkaasti täytäntöön, kun päätöksistä ei voida valittaen hakea muutosta.
- Yhtiöllä on myös mahdollisuus saada alansa korkeinta asiantuntemusta hallitukseensa.
- Osakeyhtiömallissa investointisuunnitelmia mahdollisuus tehdä ammattimaisemmin ja pitkällä aikajänteellä.
- Mahdollisuus alueellisen/seudullisen yhteistyön kehittämiseen on selkeämpi ja lähtökohdaltaan hyvä.

Alueellinen/seudullinen yhteistyö

Tavoitteena toiminnalliset synergiat

- **Vesihuoltotoimintojen organisoinnissa on tunnistettavissa mahdollisuus saavuttaa toiminnallisia synergioita tekemällä yhteistyötä vesihuoltolaitosten välillä. Yhtenä toimintaympäristön muutospaineksiin vastaavana organisointimallina nähdään alueellinen vesihuoltolaitos. Suomessa alueellisen vesihuoltolaitoksen organisaatiomalleina ovat kuntayhtymä, liikelaitoskuntayhtymä ja osakeyhtiö. Alueellisen vesihuoltolaitoksen toimintamalli ei ole Suomessa vielä vakiintunut vaan organisaatio- ja organisointitavat elävät yhä.**
 - Tyypillisimmin synergia potentiaali on saavutettavissa laitoksissa, jotka sijaitsevat lähellä toisiaan ja voivat siten yhdistää ja tehostaa toimintojaan.
 - Vesilaitostoinnissa erityisesti investointisynergioiden rooli korostuu. Siirtoviemärien, puhdistamoiden ja vedenottamoiden yhteisinvestoinnit ja –käyttö auttavat keventämään toiminnan rahoitusvaateita.
- Valtakunnallisesti tarkasteltuna vesilaitosten **yhdistämisiä on tehty kahden tyyppisiin toimijoihin:**
 - Yhteenliittyminen **toisen vesihuoltolaitoksen** kanssa antaa laitoksille mahdollisuuden yhdistää toimintojaan ja saavuttaa toiminnan laajuuteen perustuvia **toiminnallisia synergiahyötyjä**. Synergioiden euromääräinen merkitys yksiköille vaihtelee tapauskohtaisesti, ja se tulee niin ollen selvittää kunkin järjestelyn yhteydessä. **Lisäksi toimintojen yhdistäminen mahdollistaa kriisivalmiuden kehittämisen ja hallinnon toimintojen tehostamisen.**
 - Yhteenliittyminen **energiayhtiön** kanssa yhdistää tyypillisimmin saman kunnan/kaupungin toiminnot yhden yhtiön alaisuuteen. Järjestely auttaa saavuttamaan kirjanpidollisia, rahoituksellisia ja erityisesti verotukseen liittyviä hyötyjä, kun vesihuoltoverkoston hankinnasta aiheutuvia poistoja voidaan hyödyntää energiayhtiön verotettavaa tulosta pienentävänä komponenttina. Näin yhtiön verokuormaa voidaan keventää. Lisäksi järjestelyllä on mahdollisuus keventää/yhdistää yksiköiden hallintoa, minkä euromääräiset vaikutukset lienevät useimmissa tapauksissa suhteellisen vähäisiä verrattuna toiminnan muuhun laajuuteen. **Yhteenliittyminen energiayhtiön kanssa ei kuitenkaan mahdollista kaikkia vesihuollon toiminnallisia hyötyjä** (esim. investointikohteiden yhteiskäyttö ja kriisivalmiuden vahvistaminen).
- Laukaan läheisyydessä toimiva Jyväskylän vesihuoltolaitos toimii osana energiayhtiötä, mikä antaisi tarvittaessa mahdollisuuden yhdistää mainitut kaksi yhteenliittymistyyppiä.

1. TOIMEKSIANNON TAUSTA JA TYÖN TARKOITUS

Toimeksiannon tausta ja tavoitteet

Organisointimuotoselvitys palvelutuotannon toteutustavoista ja vesihuoltoliiketoiminnan arvonmääritys

- **Laukaan kunta haluaa selvittää vaihtoehtoisia organisointimalleja omistamansa vesi- ja viemärlaitoksen toiminnalle.**
- Laukaan kunta on pyytänyt Rahoituksenneuvontapalvelut Inspira Oy:ltä tarjousta vesi- ja viemärlaitoksen organisointimuotoselvityksestä sekä arvonmääritystyöstä.
- Työn tuloksena Laukaan kunta saa riippumattoman asiantuntijan laatiman selvityksen toimintaan soveltuvista organisointimuodoista sekä arvion vesihuoltoliiketoiminnan arvosta.
- Tämä selvitysraportti käsittelee ainoastaan organisointimuotoja. Toiminnan arvonmääritys toteutetaan tämän raportin valmistumisen jälkeen.
- **Työn tuloksia on tarkoitus käyttää omistajan päätöksenteon tukena arvioitaessa toiminnan yhtiöittämistä ja sen vaikutuksia kunta-konserniin.**

Toimeksiannon sisältö

- Selvitys pitää sisällään:
- **Organisointimuotoselvityksen palvelutuotannon seuraavista toteutusvaihtoehdoista:**
 1. Toiminta taseyksikkönä (toiminnan jatkaminen nykyisellään)
 2. Liikelaitosmuotoinen toiminta
 3. Osakeyhtiömuotoinen toiminta
 4. Alueellinen/seudullinen yhteistyö

} *Kunnan oma (tai kokonaan omistama organisaatio) tuottaa palvelut*

2. VESIHUOLLON TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vesihuollon tehtäväalueet

- Vesihuollon palvelutuotoksena on itse infrastruktuuri (rakenteet itsessään) ja toisaalta vesihuoltopalvelujen tuottaminen.
- Palvelunäkökulmasta vesihuoltopalvelun osa-alueina voidaan erottaa käyttövesihuolto ja jätevesihuolto.
- Käyttövesihuollolla tarkoitetaan veden toimittamista ensisijaisesti talousvetenä käytettäväksi eli käyttöveden hankintaa käsittelyineen ja käyttöveden jakelua.
- Jätevesihuollolla tarkoitetaan jäte-, sade- ja perustusten kuivatusvesien poisjohtamista ja käsittelyä.

Vesihuoltolaitosten toimintaympäristö on muuttumassa johtuen sisäisistä ja ulkoisista tekijöistä, mistä johtuen vesihuoltolaitoksille kehitetään uusia organisointitapoja ja -malleja

Vesihuollon sisäisiä haasteita:

- Vesihuoltolaitoksen taloudellinen tilanne ja tuleva kehitys
- Tuottavuus
 - Kuntasektorin velkaantuminen tuo lisävaatimuksia tuottavuuden kehittämisen suhteen
- Palveluiden hinnoittelu
 - Palvelutaso tuotetaan kohtuullisin kustannuksin
- Resurssit
 - Työnantajan houkuttelevuus (osaavan henkilöstön saatavuus / sitouttaminen)
 - Eläköityminen
- Teknologian kehitys
- Verkoston investointi- ja rahoitustarpeet
- Alueellinen yhteistyö
 - Seutukunnallinen laadullisten ja kustannushyötyjen tavoittelu
- Omistajapolitiikka ja –operointi
 - Tulisiko vesihuoltolaitoksen olla ensisijaisesti palveluntarjoaja vai omistajilleen tuottoisa sijoituskohde? / Kuntakonsernin omistajaohjauksen strategiset linjaukset
- Pääomien käytön tehostaminen
 - Kuntataloudessa paine kohdistaa resursseja ydintoimintojen toteutukseen

Vesihuollon ulkoisia haasteita:

- Kunta- ja palvelurakenteen muutokset
 - Vesihuoltolaitosten yhdistyminen kuntien yhdistymisten myötä
- Aluerakenteen ja väestömäärän kehitys
 - Muutokset veden käytössä
- Sää ja vesiolojen ääri-ilmiöt (ilmastonmuutoksen vaikutukset)
- Lainsäädännön vaatimusten kiristyminen
 - Kasvat ympäristö- ja turvallisuusriskit
 - Sääntelyn lisääntyminen
- Asiakasnäkökulman vahvistaminen

Tärkeimmät toiminnan kehityskohteet vesihuollon muutospaineessa

Investointien turvaaminen

- **Investointien pitkän tähtäimen suunnittelu ja toteutus**
 - Verkostojen merkittävät saneeraustarpeet
 - Uusien teknologioiden hyödyntäminen mm. käyttöömaisuuden hallintajärjestelmät
 - **Rahoitus- ja investointiongelmien ennaltaehkäisy**
 - Tasapainoilu omistajille tuloutuksen ja toisaalta investointien rahoittamisen välillä

• Rahoituksen turvaaminen

- Isommilla yksiköillä paremmat taloudelliset resurssit
- Pitkän aikavälin rahantarpeen perustelu päättäjille
- Strategiset päätökset ja investoinnit usein riippuvaisia poliittisista ja taloudellisista paineista

• Toiminnan saattaminen kustannusvastaavaksi

- Toiminnan (tuottojen) taksarakenteen asettaminen kustannuksia vastaaviksi eli käyttö- ja pääomakulujen kattaminen
- Hintojen korottaminen mikäli varat eivät muuten riitä investointeihin
- **Kohtuullinen tuotto sitoutuneelle pääomalle osaksi taloudellista seurantaa (energiamarkkinoilla käytössä oleva kohtuullisuuden arviointi- ja valvontamekanismin liittäminen vesihuoltotoimintaan)**

Toiminnan kehittäminen ja toimintakyvyn turvaaminen

- **Henkilöstön saatavuus ja osaaminen**
 - Eläköityminen
 - Toimintakyvyn säilyttäminen
 - Kunnallisen toimijan houkuttelevuus työnantajana?

- **Ydintoiminnan ulkopuolisten toimintojen ulkoistaminen**
 - Esim. laitoksen ylläpito- ja kunnossapitotehtävät

• Riskienhallinta ja toimintavarmuus

- Kattava riskianalyysi (liiketoiminta, operatiiviset, talous, vahinko) osaksi suunnittelua ja rahoitusta

• Alueellinen yhteistyö ja vesihuoltolaitosten yhdistymiset sekä julkisen ja yksityisen sektorin yhteistyö vesihuollossa

- Vesihuollon haasteisiin vastaaminen yhteisvoimin
- Vesihuoltolaitosten välinen sopimus pohjainen yhteistyö yleisin Suomessa käytössä oleva yhteistyömuoto
- Kiinteämmän ylikunnallisen yhteistyön muotoja kuntayhtymät (esim. HSY), tukkuosakeyhtiöt ja muutamat alueelliset vesihuoltoyhtiöt
- Alueelliset erot, paikalliset ratkaisut
- Poliittinen tahtotila

3. LAUKAAN VESI- JA VIEMÄRILAITOKSEN KUVAUS

Laukaan kunnan vesi- ja viemärilaitos

- **Laitos toimittaa toiminta-alueellaan asiakkailleen talousvettä ja johtaa jätevedet puhdistettavaksi.** Lisäksi vesilaitos toimittaa vettä Haapalan, Kuusan, Vihtasillan, Metsolahden ja Kuhnontien vesiosuuskunnille sekä Jyväskylän kaupungille.
- Laukaan kunnalla on **seitsemän pohjavedenottamoa**, joista vesi pumpataan kuluttajille. **Lievestuoreelle vesi ostetaan** Jyväskylän kaupungin Vuonteen tekopohjavesilaitokselta.
- **Kirkonkylä-Vihtavuori-Leppävesi -alueilta sekä Eurenco Vihtavuori Oy:n tehtailta jätevedet johdetaan Jyväskylään Jyväskylän Seudun Puhdistamo Oy:n jätevedenpuhdistamoon Nenäinniemeen.** Lievestuoreella on kunnan oma jätevedenpuhdistamo, jonka mitoituskapasiteetti on 990 m³/vrk. Jätevesipumppaamoita laitoksella on 70 kpl, joista Lievestuoreella on 20 kpl.
- **Toiminnan avaintiedot vuodelta 2013:**
 - Vesijohtoverkoston pituus 214 km ja toimitetun talousveden määrä 958.384 m³ (sama määrä edellisenä vuotena)
 - Viemäriverkoston pituus 218 km ja johdetun jäteveden määrä Jyväskylän Seudun Puhdistamoon 1.162.833 m³, missä vähennystä edellisestä vuodesta 8 % ja Lievestuoreen jätevedenpuhdistamoon 224.322 m³, missä vähennystä edellisestä vuodesta 15 %.
 - Liikevaihto 2,5 MEUR, liikevoitto 345 TEUR ja tilikauden tulos 101 TEUR. Taseen loppusumma 7,9 MEUR.
- Yksikön oma toiminta käsittää hallinnon, laskutuksen, verkostojen huollon sekä rakennuttamisen(kunnalla oma yhdyskuntatekniikan yksikkö, joka tekee yht'aikaa infran ja vesihuollon investoinnit alueelle, verkostourakoinnin työt ostetaan kunta-konsernin ulkopuolelta)
 - Toiminta kunnan toimistotiloissa (maksaa tilapalveluille vuokraa käyttämiensä neliöiden suhteen)
- **Vesihuoltolaitoksen saamalla maksutuotoilla katetaan varsinaisen toiminnan lisäksi poistot ja kunnalle maksettava korvaus 5 % jäännöspääomasta.** Laitoksen ei ole tarkoitus tuottaa voittoa, mutta tuloksen tulee olla lievästi positiivinen.
- **Vesihuollon henkilökunnan määrä 7** (1 Yhdyskuntatekniikan päällikkö, 4 laitosmiestä ja 2 henkeä asiakaspalvelussa ja laskutuksessa (hallintoa).

Pidemmän aikavälin investointitarve noin 1,5 MEUR vuodessa

- **Investoinnit ovat olleet noin 0,6-1,2 MEUR / v viime vuosina**
 - 1 vedenottamo tulossa lisää
 - Kesällä 2015 päätetään Lievestuoreen jätevesiratkaisusta ts. tehdäänkö siirtoviemäri Lievestuoreelta Jyväskylään (jätevedet johdettaisiin muiden jätevesien tavoin Jyväskylään JSP:n jätevedenpuhdistamoon vai investoidaanko Lievestuoreen uuteen puhdistamoon.
 - Puhdistamon saneeraus uuden ympäristöluvan vaatimusten mukaiseksi olisi kustannusselvityksen mukaan maksanut lähes uuden puhdistamon verran. Tämän johdosta päätettiin suunnitella uusi puhdistamo. Samalla päätettiin päivittää Lievestuore-Jyväskylä siirtolinjan kustannukset.
 - Siirtoviemäri on puolet kalliimpi ratkaisu mutta uusi puhdistamo ei vielä poliittisesti läpi.
 - Jätevesiratkaisun toteutus vuosina 2015-2015
- Vuodesta 2015 alkaen investointitasoksi on määritetty noin 1,5 MEUR / v.

Investoinnit Yhteensä 2004-2013 (EUR)

2004	784 153
2005	705 663
2006	983 758
2007	568 759
2008	1 235 172
2009	1 238 988
2010	868 929
2011	1 186 031
2012	728 788
2013	936 322

Volyymit kehittyneet tasaisesti

- **Volyymit kehittyneet tasaisesti ylöspäin lisääntyvien liittymämäärien suhteessa.**
 - Asukaskohtaisessa kulutuksessa valtakunnallisesti trendi alaspäin mutta Laukaassa nuorekas ikärakenne, hyvä syntyvyys, joka näkyy vedenkulutuksessa.
- Isoin, teollinen asiakas Vihtavuoren tehtaas (Forcit) , käyttää yli 20 % siirtoviemäristä, erillinen sopimus jäteveden osalta (ei kulutusmaksua, suoraan investoinnissa mukana).
- Peurungan kuntoutuskeskuksen vedenkäyttö 10 %.

Laskutettu talousvesi m3	
2010	678 945
2011	668 508
2012	819 529
2013	847 657

Vuotovesi m3	
2010	99 000
2011	79 000
2012	131 471
2013	110 343

Toimitettu talousvesi yhteensä m3	
2010	777 945
2011	747 508
2012	951 000
2013	958 000

Laskutettu jätevesi m3	
2010	616 950
2011	615 410
2012	647 381
2013	642 474

Vesihuoltolaitoksen maksut (1/4)

- **Liittymismaksut**

- Liittymismaksu on siirto- ja palautuskelpoinen 1.4.2004 jälkeen tehdyissä liittymissopimuksissa (taseessa velkana).
- Siirto- ja palautuskelpoisesta liittymismaksusta ei peritä arvonlisäveroa.
- Aikaisemmat sopimukset ovat siirtokelpoisia, ei palautuskelpoisia.

- Kiinteistön omistajan vaihtuessa liittymissopimus siirtyy uudelle omistajalle, eikä liittymismaksua palauteta. Liittymismaksu palautetaan, kun vesihuoltolaitoksen palvelujen käyttö lakkaa kiinteistöllä pysyvästi rakennusten poistuessa käytöstä ja liittymissopimus irtisanotaan. Asiakkaalta veloitetaan liittymän purkamisesta aiheutuvat arvonlisäveron alaiset kulut. Liittymismaksu palautetaan sen suuruisena, kuin se on aikanaan maksettu, eikä sille lasketa indeksikorotuksia tai korkoja.
- Enintään kahden asunnon pientalojen liittymämaksut määräytyvät kiinteistön koon (kerrosalan mukaan) ja palvelujen käytön perusteella (2013):

	Kerrosala	Liittymismaksu vesi (EUR)	Liittymismaksu (viemäröinti) jätevesi (EUR)	Liittymismaksu yhteensä (EUR)
Maksuluokka 1	<100 m ²	1 243	1 865	3 108
Maksuluokka 2	100-250 m ²	1 658	2 486	4 144
Maksuluokka 3	>250 m ²	2 072	3 108	5 180

Lisäliittymismaksua peritään, kun kerrosala kasvaa niin, että kiinteistö siirtyy ylempään maksuluokkaan. Lisäliittymismaksuna peritään maksuluokkien välinen erotus.

- Kiinteistöpumppaamon hankinnasta ja asennuksesta johtuen kaikilta paineviemärijärjestelmässä olevilta kiinteistöltä peritään viemärin osalta lisäliittymismaksu kaikissa maksuluokissa. Lisäliittymismaksun suuruus on 1.800 €/kiinteistö.
- Muiden kuin pientalojen liittymismaksu ja lisäliittymismaksu määräytyvät kiinteistön käyttötarkoituksen, laajuuden ja palveluiden käytön perusteella.

Vesihuoltolaitoksen maksut (2/4)

- **Vesihuoltolaitoksen perusmaksut (talous- ja jätevesi 2013)** määräytyvät kiinteistön laajuuden, vedenkulutuksen ja palveluiden käytön perusteella. Perusmaksu käsittää kolme maksuluokkaa ja se peritään kaikista liitetyistä kiinteistöistä, myös vesiosuuskunnilta.

Maksuluokka 1

1-2 asunnon pientalot sekä ne liike-, toimisto-, koulu ja muut vastaavat rakennukset, joiden vedenkulutus on alle 250 m³ / vuosi.

Paritaloissa perusmaksu puolitetaan kummallekin asunnolle.

vesi	43,05 €	3,59/kk
jätevesi	62,00 €	5,43/kk
yhteensä	103,00 €	8,76/kk

Maksuluokka 2

3-7 asunnon rakennukset sekä ne liike-, toimisto-, koulu ja muut vastaavat rakennukset, joiden vedenkulutus on vähintään 250 m³ / vuosi ja enintään 1000 m³/v

vesi	93,49 €	7,79/kk
jätevesi	140,24 €	11,69/kk
yhteensä	233,73 €	19,48/kk

Maksuluokka 3

yli 7 asunnon rakennukset sekä ne liike-, toimisto-, koulu ja muut vastaavat rakennukset, joiden vedenkulutus on yli 1000 m³/v

vesi	195,80 €	16,32/kk
jätevesi	293,71 €	24,48/kk
yhteensä	489,51 €	40,79/kk

Vesihuoltolaitoksen maksut (3/4)

- Käyttömaksun perusteena on kiinteistön käyttämän veden määrä. **Käyttömaksu peritään erikseen vedenhankinnasta ja viemäröinnistä.**
 - Talous- ja jäteveden verollinen kokonaishinta 3,92 €/m³
 - Hintoja korotettu indeksin verran vuosittain (4 % vuonna 2015)
 - Hinnoittelu vastaavien ympäristökuntien tasolla, Jyväskylässä hinta euron per kuutio kalliimpi
- **Hulevedestä eri peritä maksua.**
 - Hulevesiverkoston rakentaminen ja toimintakunnosta huolehtiminen on jatkossakin järkevä pitää vesihuollon alla, kustannusten jakaminen asia erikseen.

Vesihuoltolaitoksen maksut (4/4)

- **Laukaan kunta osakkaana Jyväskylän Seudun Puhdistamo Oy:ssä.**
 - Kuutiohinta suoraan jäteveden hintaan
 - Puhdistamon remontti tuo hintapaineita
- Vesihuoltolaitoksen toimittama talousvesi ja vastaanotettu jätevesi vesiosuuskunnille/lta:
 - talousvesi - 25 % kulloinkin voimassa olevasta maksusta
 - jätevesi -15 % kulloinkin voimassa olevasta maksusta
- Alueella 5 vesiosuuskuntaa, joista neljälle toimitetaan vettä ja otetaan jätevettä vastaan (1 iso ylikunnallinen osuuskunta Pohjois-Laukaassa, ei liity verkostoon)
 - Osuuskuntien toimintaa tuettu myöntämällä takauksia ja avustuksia
 - Myönnetyt alennukset poistetaan (25 % hinnanalennus tukkuhinnoista, v. 2015 alennusprosentti 15% ja vuonna 2016 ei enää alennuksia)
 - Vesihuoltolaitoksella ei perusteita kohdella asiakkaita epätasapuolisesti (kunnan asia)
 - Koskee reuna-alueita, joissa toiminnan kustannukset muutoinkin jo korkeammat

4. ORGANISOINTIMUOTOJEN VERTAILU

Tavat organisoida toimintaa

Selvityksessä vertailtavat organisointimuodot

- **Kunta voi organisoida oman palvelutuotantonsa monin tavoin.** Organisaatiomuodon valinnassa on hyvä huomioida kunnallisten yksiköiden toimintaa ohjaava lainsäädäntö (tässä vesihuoltolaki 8 §, 18 § ja 20 §).
 - Kunnan linjaorganisaatioon ja budjettitalouteen kuuluva taseyksikkö
 - Kunnan liikelaitos
 - Kunnan omistama osakeyhtiö (kunnallinen osakeyhtiö ei eroa lainsäädännöllisiltä osilta yksityisistä osakeyhtiöistä)

TOIMINNAN ORGANISOINTI	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Toteutustapa	• Peruspääoma • Vieras pääoma kunnan lainanoton kautta	• Peruspääoma • Vieras pääoma kunnan lainanoton kautta • Ylläpidetään kytkökset emokuntaan (ei oikeudellisesti itsenäinen toimija, vaan taloudeltaan eriytetty yksikkö.)	• Koko toiminta yhtiöitetään omaksi osakeyhtiökseen. • Toimintaa harjoitetaan luonteeltaan itsenäisenä, selkeästi eriytettynä kunnasta (kunta käyttää valtaa välillisesti omistajaohjauksen kautta).

- Nettobudjetoidut yksiköt ovat liikeloudellisesti toimivia ja ohjattuja yksiköitä, joiden osalta kunnan talousarvion käyttötalousosaan otetaan niiden toimintatulojen ja –menojen erotus eli periaatteessa siis yksikön käyttötalouden nettovaikutus koko kunnan talouteen. Tämä menettely lisää nettobudjetoitujen yksiköiden liikkumavaraa perinteiseen budjetointiin verrattuna.
- Kunnan liikelaitos on teknistä palvelutoimintaa ja liiketoimintaa varten kehitetty toimintamalli. Se on yksi vaihtoehto toiminnan yhtiöittämiselle. Valtuusto ohjaa liikelaitoksen toimintaa asettamalla sille toiminnallisia ja taloudellisia tavoitteita, joiden puitteissa laitos järjestää toimintansa ja tekee operatiiviset päätöksensä. Laitoksen organisointi perustuu kunnan hyväksymiin johtosääntöihin muiden yksiköiden tapaan. Liikelaitostaminen on lisännyt kunnissa erityisesti kustannustietoisuutta ja –tehokkuutta.
- Nämä kaikki ovat julkisen kontrollin ja ohjausvallan piirissä ja kuuluvat kuntakonserniin.
- **Lisäksi tarkastellaan alueellista/seudullista yhteistyövaihtoehtoa (palveluiden järjestämisvaihtoehto)**
 - Ei itsessään organisoititapa
 - Tyypillisesti toteutetaan osakeyhtiömuodossa tai kuntayhtymän muodossa.

Esitystapa

- Seuraavat sivut esittävät **taulukoinnin organisointimuotojen vertailusta**.
 - Taulukoinnissa on esitetty organisointimuotojen juridisia ja taloudellisia ominaisuuksia. Organisointimuotoja verrataan toisiinsa taulukkoihin listattujen teemojen ja asiakysymysten mukaisesti.
- Taulukointi jakaantuu **kahteen osaan**.
 - 1 Ensimmäisenä käsitellään **organisointimuotoja yleisellä tasolla**. Nämä organisointimuotojen ominaisuudet säilyvät käytännössä vakioina riippumatta mitä toimintaa muodossa harjoitetaan.
 - 2 Toisena kohtana käsitellään **vesihuoltoyksikön toimintaan suoraan linkittyvät näkökulmat**. Näkökulmat ovat tältä osin puhtaasti toimialaan liittyviä, eivätkä välttämättä toistu muilla toimialoilla.
- Organisointimuotojen vertailussa **keskeiset eroavaisuudet muotojen välillä on korostettu vaaleanpunaisella värillä**.
- Vertailun **lopuksi organisointimuotojen ominaisuuksien kartoitus tiivistetään yleiseksi kuvaukseksi kunkin muodon keskeisistä hyödyistä ja haitoista**.

Osakeyhtiöstä tulouttaminen haasteellisempaa

TALOUS	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Pääomitus	• Peruspääoma • Vieras pääoma kunnan lainanoton kautta	• Peruspääoma • Vieras pääoma kunnan lainanoton kautta	• Osakepääoma • Omistajalaina • Rahoitusmarkkinat
Lisärahoitus	• Tulorahoitus • Tyypillisesti uusi peruspääoma • Lainarahoitus • Omistajalaina	• Tulorahoitus • Tyypillisesti uusi peruspääoma • Lainarahoitus • Omistajalaina	• Tulorahoitus • Uusi osakepääoma • Tyypillisesti lainarahoitus omistajalainana tai rahoitusmarkkinoilta
Pääomakorvaus	• Kunta määrittää mahdollisen tuottovaatimuksen peruspääomalle • Kunnan määrittämä vieraan pääoman kustannus	• Kunta määrittää mahdollisen tuottovaatimuksen peruspääomalle • Kunnan määrittämä vieraan pääoman kustannus	• Osakepääomalle kunnan määrittämä tuottovaatimus (mieluiten aito pääomakustannus) • Markkinaehtoinen vieraan pääoman kustannus
Tuloutus	• Kunnan sisäinen tuloutus	• kunnan sisäinen tuloutus	• Tuloutus osakkeenomistajille
Tuloutuksen muoto	• Korvaus peruspääomasta • Omistajalainankorko • Käyttökorvaus	• Korvaus peruspääomasta • Omistajalainan korko • Käyttökorvaukset ja vuokrat	• Osinko • Omistajalainan korko • Käyttökorvaukset ja vuokrat

- Yleisesti ottaen vesilaitosten peruspääomasta maksamat korvaukset kunnalle ovat olleet kohtuullisen korkeita verrattuna useiden yhtiöiden maksamiin osinkoihin (esim. liikevaihtoon suhteutettuna).
 - Päätöksenteon ollessa itsenäisempää ja varojen käyttö harkitumpaa yhtiöissä vesihuoltotoiminnan tuottoja on käytetty enemmän oman toiminnan rahoittamiseen kuten investointeihin ja kehittämis- ja tutkimustoimintaan kuin osinkojen maksamiseen.
 - Näin yhtiöillä näyttäisi olevan paremmat mahdollisuudet huolehtia vesihuollon infrastruktuurista.
 - Saneerausinvestointien lopullinen euromääräinen kustannus jää pienemmäksi kuin tulevaisuudessa pakon edessä tehtyinä akuutteina investointeina.

Osakeyhtiö on oikeudellisesti itsenäisempi kuin liikelaitos

OMAISUUS JA VASTUUT	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Omaisuus	- Määritellään oma omaisuus - Juridisesti kunnan omaisuutta	- Määritellään oma omaisuus - Juridisesti kunnan omaisuutta	Osakeyhtiö omistaa omaisuutensa myös juridisesti
Vastuut	Kunta vastaa täysimääräisesti	Kunta vastaa täysimääräisesti	- Osakeyhtiö vastaa täysimääräisesti - Kunta omistususuudellaan
Luottoriski	Kuntariski automaattisesti	Kuntariski automaattisesti	- Kunnan takaus mahdollinen - Yritysriski, jollei kunnan takausta

1 Sekä liikelaitoksen että osakeyhtiön hallinto järjestettävä uudelleen

OMISTAJAOHJAUS	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Toimielimet	- Valtuusto - Kunnanhallitus - Johtaja	- Valtuusto - Kunnanhallitus - Johtokunta - Johtaja	- Yhtiökokous - Hallitus - Toimitusjohtaja on juridisesti toimielin
Päätöksenteko	Kuntalain mukaan	Kuntalain mukaan	- Osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja osakassopimuksen mukaan - Oyl:n mukaan lopullinen päätöksentekovalta yhtiökokouksella
Tavoitteenasettelu	Kunnanvaltuusto ja -hallitus asettavat tavoitteet	- Kunnanvaltuusto ja -hallitus asettavat tavoitteet - Johtokunta valvoo tavoitteiden toteutumista (Kuntalaki 17.3.1995/365)	- Yhtiökokous asettaa toiminnan tavoitteet - Hallitus valvoo tavoitteiden toteutumista
Tulostavoite	Kunnanvaltuusto ja -hallitus asettavat tavoitteet	Kunnanvaltuusto ja -hallitus asettavat tavoitteet	Yhtiökokous ja hallitus määrittävät tulostavoitteet
Budjetointi	Osa kunnan talousarviota	Osa kunnan talousarviota	Osakeyhtiön oma talousarvio
Investoinnit	Kunnan investointiohjelma	Kunnan investointiohjelma	Osakeyhtiön oma investointiohjelma
Mahdolliset omistajat	Ainoastaan kunta	Ainoastaan kunta	- Julkiset ja yksityiset toimijat - Oikeus omistuksen myyntiin rajattavissa osakassopimuksella

Huom! Uuden kuntalain mukaan kunnan toimintaa ja palveluita tulisi ohjata yhteensovitetuna kokonaisuuteen riippumatta siitä, miten ne järjestetään tai tuotetaan. Kunnan toiminnan kokonaisuohjaus tulee ottaa huomioon mm. kuntastrategiassa, kunnan johtamisessa ja omistajaohjauksessa. Omistajaohjauksella on huolehdittava, että tytäryhteisöjen hallitusten toiminnassa otetaan huomioon kuntakonsernin kokonaisuus. Kuntalaissa ohjattaisiin kuntia ottamaan huomioon kunnan kokonaisuus myös järjestettäessä palveluja yhteistoiminnassa tai ostopalveluina. Kunnan talouden kestävyyttä vahvistetaan tiukentamalla alijäämän kattamisvelvollisuutta neljän vuoden aikana (VM Tiedote 78/2014 8.5.2014). **Osakeyhtiömuodossa tulee huomioida hallituksen esitys kuntalaiksi, jossa 47§ säätelee omistajaohjausta ja 48§ säätelee Konserniohjeita.**

Osakeyhtiössä raportointi on erillään kaupungin raportoinnista, liikelaitoksessa päätökset julkisia, osakeyhtiössä eivät

RAPORTOINTI	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Toiminnan mittaaminen	- Mittaaminen osana kunnan organisaatiota - Vaikeasti kohdennettavissa toiminnoittain	- Mittaaminen osana kunnan organisaatiota - Vaikeasti kohdennettavissa toiminnoittain	- Mitataan osakeyhtiön toimintoja - Selvä eriyttäminen kunnan toiminnasta
Yhdistely kunnan kirjanpitoon	- Osa kunnan tilinpäätöstä - Vesilaitos eriytettävä laskennassa kohtuullisen tuoton määrittämisen vuoksi (Vesihuoltolaki)	Osa kunnan tilinpäätöstä	- Laatii oman tilinpäätöksen - Kuntakonsernin tytäryhtiö yhdistellään konserniin määräysvallan säilyessä (vähemmistöosuuden oikaisu on mahdollinen)
Julkisuus	Päätökset hallinnollisia ja siten julkisia	Päätökset hallinnollisia ja siten julkisia	Päätökset eivät julkisia
Muutoksenhakumahdollisuus	Mahdollisuus muutoksenhakuun	Mahdollisuus muutoksenhakuun	Ei mahdollisuutta muutoksenhakuun (Oy:n päätöksistä ei voi tehdä hallintovalitusta)

Osakeyhtiön muodostaminen on liikelaitosta työläämpää

MUODOSTAMINEN	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Uuden muodostaminen	Kunnanvaltuuston päätös	Kunnanvaltuuston päätös	Kunnanvaltuuston päätös, hyväksyttävä osakassopimus
Vanha organisaatio	Vanha organisaatio säilyy sellaisenaan	Vanha organisaatio säilyy sellaisenaan	- Omaisuserät siirtyvät pois kunnan taseesta - Voidaan toteuttaa liiketoimintasiirtona tai -kauppana - Kunnanvaltuuston on hyväksyttävä järjestelyt
Perustamisasiakirjat	Laadittavissa vakiintuneen käytännön mukaisesti	Laadittavissa vakiintuneen käytännön mukaisesti	Laadittavissa vakiintuneen käytännön mukaisesti
Järjestelyn toteutus ja transaktiokulut	Ei muutostarvetta	Vähäinen muutostarve	- Yksikön sisäinen työ yhtiöittämisen valmistelemiseksi - Ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttö järjestelyn toteutukseen

1 Henkilöstön asema voi muuttua osakeyhtiöön siirryttäessä, joustavampi henkilöstön käyttö periaatteessa kuitenkin mahdollista liikelaitoksessakin

HENKILÖSTÖN SIIRTYMINEN	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Henkilöstön siirtyminen	Henkilöstön asema säilyy ennallaan	Henkilöstön asema säilyy ennallaan	- Henkilöstön siirtyä käytännössä vanhoina työntekijöinä - Eläkevastuista sovittava kunnan ja Oy:n kesken
Henkilöstön sopimussuhde	- Työsuhde - Virkasuhde - Johtaja virkasuhteessa	- Työsuhde - Virkasuhde - Johtaja virkasuhteessa	- Työsuhde - Toimitusjohtajan asema OYL:n mukaan. Hallitus nimittää ja erottaa.
Viranomaistehtävät	Voi toteuttaa	Voi toteuttaa	- Ei mahdollisuutta toteuttaa - Sovittava järjestämisestä kunnan organisaatiossa
Eläkejärjestelmä	Kuntien Eläkevakuutus	Kuntien Eläkevakuutus	Valittavissa

- Huom! Eläkevastuista sovittava kunnan ja osakeyhtiön kesken. Osakeyhtiö voi valita käyttämänsä työeläkeyhtiön.
 - Yhtiön kannalta voi olla edullisempaa siirtyä Kuntien eläkevakuutuksen (kunta-alan pääasiallinen eläkelaitos) piiristä käyttämään muuta tahoa. Yhtiöittäminen ei kuitenkaan vapauta kuntia aiemmista eläkevastuista vaan niistä on sovittava kunnan ja osakeyhtiön kesken.

Liikelaitos ei voi kilpailla markkinoilla, ”in-house” – asema ei yhtiömuodosta riippuvainen

MARKKINA-ASEMA	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Kilpailuasema	Ei mahdollisuutta ulkoiseen kilpailuun yksityisen kanssa	Ei mahdollisuutta ulkoiseen kilpailuun yksityisen kanssa	Voi kilpailla yksityisen sektorin kanssa
Hankintamenettely	- Eritysisalojen hankintalain (349/2007) mukainen normaalia väljempi kilpailuttamismenettely, mutta viranomaistehtävissä Hankintalaki. - Eritysisalojen hankintalaki mahdollistaa neuvottelumenettelyn käytön Hankintalakia joustavammin.	- Eritysisalojen hankintalain (349/2007) mukainen normaalia väljempi kilpailuttamismenettely, mutta viranomaistehtävissä Hankintalaki. - Eritysisalojen hankintalaki mahdollistaa neuvottelumenettelyn käytön Hankintalakia joustavammin.	- Eritysisalojen hankintalain (349/2007) mukainen normaalia väljempi kilpailuttamismenettely. - Eritysisalojen hankintalaki mahdollistaa neuvottelumenettelyn käytön Hankintalakia joustavammin.

Osakeyhtiön muodostamisesta veroseuraamuksia

VEROTUS (järjestely)	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Välitön verotus			
- Laitos	• Ei verovaikutusta	• Ei verovaikutusta	• Ei verovaikutusta
- Omistaja	• Ei verovaikutusta	• Ei verovaikutusta	• Verovaikutus selvittävä erikseen. Vaikutus eroaa riippuen toteutetaanko liiketoimintasiirtona/nettoapportina vai kauppana
Välillinen verotus			
- Arvonlisävero	• Ei verovaikutusta	• Ei verovaikutusta	• Liiketoimintasiirrossa vaikutus riippuu käyttöomaisuuteen tehtyjen investointien ajankohdasta (kymmenen vuoden sääntö). Ei vaikutusta kaupassa (AVL 19§a)
- Varainsiirtovero	• Ei verovaikutusta	• Ei verovaikutusta	• 4 % kiinteistöt, 1,6 % arvopaperit

1 Liikelaitoksen toiminnan aikainen verotus kevyempää. Mikäli osakeyhtiö ei ole voittoa tavoitteleva, tulovero ei ole ongelma.

VEROTUS (toiminnan aikainen)	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Välitön verotus			
- Laitos	Tulovero elinkeinotulosta ja muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tulosta. Tulovero 7,67 %. Kunta ei verovelvollinen omalla alueellaan harjoittamastaan toiminnasta.	Tulovero elinkeinotulosta ja muuhun kuin yleiseen tai yleishyödylliseen tarkoitukseen käytetyn kiinteistön tulosta. Tulovero 7,67 %. Kunta ei verovelvollinen omalla alueellaan harjoittamastaan toiminnasta.	Tulovero 20 % toiminnan tuloksesta.
- Omistaja	Ei veroa	Ei veroa	Ei veroa
Välillinen verotus			
- Arvonlisävero	Arvonlisäveron alaista toimintaa	Arvonlisäveron alaista toimintaa	Arvonlisäveron alaista toimintaa

1 Osakeyhtiön muodostamisesta voi tuloutua luovutusvoittoa

KAUPPAHINNAN TULOUTUS	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Mahdollisuus kauppahinnan tuloutukseen	Ei mahdollisuutta tuloutukseen	Ei mahdollisuutta tuloutukseen	- Mikäli omaisuus siirtyy kirjanpitoarvoa korkeammalla (matalammalla) hinnalla, realisoituu kunnalle myyntivoitto (-tappio) - Siirtäminen kirjanpitoarvoa korkeammalla arvolla kasvattaa poistoja ja tarjoaa siten Oy:lle verosuojaa
Järjestelyn toteutus kauppana	Ei luovutusta	Ei luovutusta	- Luovutusarvona sovelletaan ensisijaisesti käypää arvoa - Mahdollinen myyntivoitto kasvattaa hankitun omaisuuden tasearvoa - Kunnalle mahdollinen myyntivoitto, mutta myös kaupan rahoittaminen yhtiön omistajana
Järjestelyn toteutus liiketoimintasiirtona /nettoapporttimenettelynä*	Ei luovutusta	Ei luovutusta	- Siirtyvä omaisuus mahdollista arvostaa käypään hintaan tai kirjanpitoarvoon, mikäli se ei ole em. käypää arvoa suurempi. - Kirjanpitoarvoa käytettäessä ei realisoitu myyntivoittoa/-tappiota - Siirron vastineeksi kunnalle yhtiön osakkeita

* KHO 29:2014 mukaan liiketoimintasiirtoa koskeva säännös ei sovellu kuntien yhtiöittäessä omalla alueellaan harjoittamansa elinkeinotoiminnan. Perusteluna oli, että kunta ei ole verovelvollinen omalla alueellaan harjoittamastaan elinkeinotoiminnasta. Kunnan oikeutta toteuttaa liiketoimintasiirto, erityisesti kuntalain 2a §:ssä säädetyn yhtiöittämisvelvollisuuden vuoksi käsitellään parhaillaan muissa vireillä olevissa hallinto-oikeuksien tapauksissa ja tulkinta voi muuttua tulevaisuudessa. Juuri saamamme tiedon mukaan yhtiöittäminen on kuitenkin tietyin edellytyksin mahdollista toteuttaa varainsiirtoveroneutraalisti, kun kyseessä on apporttiehtoinen luovutus. Varainsiirtoveron palautushakemus voidaan tehdä vasta yhtiöittämisen toteuttamisen jälkeen.

2 Organisointimuoto ei lähtökohtaisesti vaikuta toiminnan järjestämiseen, mutta osakeyhtiön on mahdollista toimia itsenäisemmin ja lisätä ulkoisia asiakkuuksia

TOIMINNAN TUOTOT	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Vesi- ja perusmaksutuotot	Nykyinen toimintamalli	Ei muutosta nykyiseen toimintamalliin	- Asiakassuhteiden siirto yhtiölle - Myös kunnasta tulee ulkoinen asiakas - Ei muutosta ALV-käsittelyyn
Hulevesiverkoston omistus	Kunnan omistuksessa nykyisellään	Kunnan omistuksessa (ei muutosta)	Yhtiön alla (kustannuksten jakamisesta sovittava)
Liittymismaksutuotot	Nykyinen toimintamalli	Ei muutosta nykyiseen toimintamalliin	- Kerättyjen liittymismaksujen siirtokelpoisuus selvitettävä (mikäli liittymismaksuja taseessa) - Uudet liittymismaksut yhtiölle

2 Organisointimuodolla vaikutusta mahdollisesti ostojen alv vähennykseen (selvitettävä tarvittaessa erikseen)

TOIMINNAN KULUT	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Henkilöstökulut	Nykyinen toimintamalli	Ei muutosta nykyiseen toimintamalliin	- Henkilöstöjoustot mahdollisia uudelleenjärjestelyjen kautta - Ei vakanssien perustamisprosessia - Käytännössä omistajan tahdosta riippuvainen
Vuokratkulut	Nykyinen toimintamalli (toiminta kunnan toimistotiloissa, sisäinen vuokra käytettyjen neliöiden suhteessa)	Ei muutosta nykyiseen toimintamalliin	- Markkinaehtoiset vuokrat yhtiön mahdollisiin vuokratiloihin - Kunnan mahdollista vuokrata tiloja yhtiölle. Vuokran veloitus tarjoaa verosuojaa yhtiölle
Ostot	Nykyinen toimintamalli	- Voidaan säilyttää nykyinen toimintamalli seudullisten hankintojen osalta (Jyväskylän Seudun Puhdistamo Oy) - Konsernin sisäisissä ostoissa määritetään sisäiset hinnat	- Voidaan säilyttää nykyinen toimintamalli seudullisten hankintojen osalta (Jyväskylän Seudun Puhdistamo Oy) - Konsernin sisäisissä ostoissa määritetään sisäiset hinnat - Tyypillisesti pyrkimys markkinaehtoiseen hinnoitteluun
Konsernihallinnon veloituksen ja muut kulut	Nykyinen toimintamalli (palkkakustannukset kohdistettu vesihuoltotoiminnalle kunnan taloushallinnon suoritteiden suhteen, kunnan keskushallinto yleiskululaskennan perusteella %-perusteisesti jaettuna)	Ei muutosta nykyiseen toimintamalliin	- Markkinaehtoiset sopimukset konsernipalveluista - Mahdolliset korkeammat veloitukset tarjoavat verosuojaa
Yksikön tuottamat konsernipalvelut (mikäli tuottaa palveluja konsernille)	Nykyinen toimintamalli	Liikelaitoksen tuottamille palveluille määritetään sisäinen siirtohintaa	Mahdolliset korkeammat veloitukset luovat verotettavaa tuloa

Osakeyhtiö yhdistellään edelleen konsernitilinpäätökseen, mutta tarjoaa itsenäisemmän aseman johtamisen kehittämiseen

KUNNAN ASEMA	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Hankintatoimi	Nykyinen toimintamalli	- Ei käytännössä muutosta (mahdollisuus hankinnan itsenäisempään eriyttämiseen) - Oikeudellisesti kunta toimii kuitenkin hankkijana	- Ei käytännössä muutosta (mahdollisuus hankinnan itsenäisempään eriyttämiseen) - Toiminnan mahdollisesti eriytyessä tulevaisuudessa tulee kunnalle tarve kehittää osto-osaamista - Sopimusneuvottelut ja aito kilpailutus mahdollista
Budjetointi	Nykyinen toimintamalli	Nettobudjetti	Budjetointi omana liiketoimintonaan
Käyttötalousmenojen kirjaaminen	Nykyinen toimintamalli	- Käyttötalousmenojen käsittely kunnan sisäisinä erinä - Sisäiset erät eliminoidaan tilinpäätöksissä	- Käyttötalousmenojen käsittely kuluina tytäryhtiölle - Kirjataan kuluiksi kunnan tilinpäätöksessä - Eliminoidaan ainoastaan konsernitilinpäätöksessä
Investointien kirjaaminen	Nykyinen toimintamalli	Liikelaitos osana kunnan tilinpäätöstä. Siten investoinnit osa kunnan investointeja	- Osakeyhtiön investoinnit omassa tilinpäätöksessään - Osakeyhtiö yhdistellään kunnan konsernitilinpäätökseen, jossa investoinnit näkyvät
Investointien budjetoinnin intressit	Nykyinen toimintamalli	Tavoitteena kunnan budjettikuri. Mahdollisuus alibudjetointiin investoinneissa	Konkurssiriski edellyttää investointien kannattavuutta tai muuten omistajan rahoitettava toimintaa
Toiminnan johtaminen	Nykyinen toimintamalli	- Liikelaitoksen asema kuntakonsernissa taseyksikköä itsenäisempi - Johtaminen kunnallisen organisaation puitteissa	Liiketoiminnan johtaminen, kustannussäästöjen tavoittelu ja tuottojen laajentaminen mahdollistaa kannattavuuden kehittämisen

2 Osakeyhtiössä verkosto-omaisuuden käsittely poikkeaa muista muodoista

Mahdollisuus mm. verkoston kirjanpitoarvon korotuksiin ja tuloutuksiin kunnalle

MUUT	Taseyksikkö	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Korjausvelka	Korjausvelka ei näy taseessa	Ei muutosta. Korjausvelka ei näy taseessa.	- Lähtökohtaisesti ei muutosta. Korjausvelka ei näy taseessa. - Yhtiössä taloudellinen läpinäkyvyys antaa paremmat edellytykset arvioida omaisuuden arvon kehitystä ja investointitasojen kehitystä. - Yhtiö vastaa itse investointiensa toteutuksesta.
Verkoston arvo	Ei muutosta	Ei muutosta	- Liiketoimintasiirrossa verkosto siirretään yhtiöön kirjanpitoarvoon. - Liiketoimintakaupassa verkosto siirretään käypään arvoon. Arvo voidaan määrittää joko kassavirtaperusteisesti tai verkoston tekniseen nykykäyttöarvoon perustuen. - Nykykäyttöarvo on todennäköisesti kassavirtaperusteista arvoa korkeampi. - Korkeampi verkoston arvo kasvattaa poistoja, mikä lisää yhtiön verosuojaa.

Organisointimuotojen keskeiset vahvuudet ja heikkoudet

Vahvuudet

Taseyksikkö

- Ei vaadi muutostoimia
- Kunnan työvoima hyödynnettävissä joustavammin kuin yhtiömuodossa
- Vakiintuneet toimintamallit
- Ei verovaikutuksia

Liikelaitos

- Toiminnan tehostaminen säilyttäen toiminta oikeudellisesti osana kunnan omaa organisaatiota
- Kunnan työvoima hyödynnettävissä joustavammin kuin yhtiömuodossa
- Mahdollisuus hinnoitteluun aitojen kustannusten perusteella
- Mahdollisuus siirtää vastuu budjetoinnista yksikölle (erityisesti investoinnit)
- Ei verovaikutuksia (vesilaitoksella ei toimintaa oman kunnan ulkopuolella)

Osakeyhtiö

- Selkeä omaisuuden eriytyminen (Oy oma juridinen yksikkö)
- Toiminnan aito kustannus määritettävissä
- Mahdollisuus kunnan vastuiden rajaamiseen
- Omat tavoitteet ja tulosvastuu
- Eriyttäminen kunnan tilinpäätöksestä (ei konsernitilinpäätöksestä)
- Joustavampi toiminta / liikkeenjohto (nopeaa ja suoraviivaista päätöksentekoa kun ei muutoksenhakumahdollisuutta, ei julkisuusvelvoitetta, ei viran perustamista)
- Mahdollisuus ulkoiseen kilpailuun
- Mahdollisuus synergiaetujen hyödyntämiseen vahvistamalla yhteistyötä vesilaitoskentässä
- Luopuminen virkasuhteista
- Vaikutusvaltaisempi sopimuskumppani
- Ei mahdollisuutta viranomaistehtävien hoitoon
- Luovuttava virkasuhteista
- Transaktiokustannukset
- Henkilöstön työehtosopimus vaihtuu
- Verotus (verokanta 20 %)

Heikkoudet

- Kytkös kunnan muuhun organisaatioon voi vaikeuttaa toiminnan mittaamista
- Mahdollisuudet ulkoiseen myyntiin heikommat kuin esim. Oy-muodossa
- Investointimahdollisuudet epävarmat, kunnan intressinä alibudjetointi
- Epäselvä pääomien ja omaisuuden eriyttäminen
- Epäselvät todelliset kustannukset ja tuotot
- Vaihtelevat käytännöt pääomakorvauksen toteutuksessa

- Läheinen yhteys kuntaan voi heikentää toiminnan mittaamista (esim. yhteiset konsernin sisäiset palvelut)
- Mahdollisuudet ulkoiseen myyntiin heikommat kuin esim. Oy-muodossa
- Ei aitoa, juridista pääomien ja omaisuuden eriytystä kunnan taseesta
- Ei aitoja kustannuksia ja tuottoja (kunnan sisäisiä eriä)
- Toiminnan säilyminen osana kunnan tilinpäätöstä, ei mahdollisuutta pelkkien käyttötalousmenojen kirjaamiseen

Itsenäisempi asema

5. ALUEELLINEN/SEUDULLINEN YHTEISTYÖ

Yhteistyömallit palvelutuotannon järjestämisessä

- Kuntayhtymä
- Kuntien välinen sopimusyhteistyö (isäntäkuntamalli)
 - Tässä yhteistoimintaa koskevassa julkisoikeudellisessa sopimuksessa sovitaan siitä, että nimetty kunta hoitaa tehtävät muiden puolesta ja muut osallistuvat päätöksentekoon perustettavassa yhteisessä toimielimessä.
 - Vaihtoehtoisia termejä isäntäkuntamallille ovat myös ylläpitäjämalli ja keskuskuntamalli.
- Yksityisoikeudellinen yhteisö eli strateginen kumppani.
- Siirryttäessä omasta tuotannosta kunnallisten toimijoiden yhteistoimintaan tulee hankintalaki otettavaksi huomioon. Yhteistoiminnan organisointimuoto vaikuttaa kilpailuttamisvelvoitteeseen.
- Hankintalakia ei sovelleta kunnan omalta sidosyksiköltään tekemiin hankintoihin.
 - Sidosyksikkö on siis mikä tahansa yhteisö, joka täyttää em. kriteerit. Esim. kunnan tai kuntien omistama osakeyhtiö, kuntayhtymä, liikelaitoskuntayhtymä.
- Kuntien väliset hankinnat kuuluvat hankintalain alaisuuteen ja ne on pääsääntöisesti kilpailutettava.

Seudullinen osakeyhtiö on vaihtoehto usean kunnan välisessä liiketoiminnassa, sillä kunnan/kaupungin sisäinen liikelaitos ei sovellu tällaiseen tarkoitukseen

- Yhtenä toimintaympäristön muutospaineisiin vastaavana organisointimallina nähdään alueellinen vesihuoltolaitos.
- Suomessa alueellisen vesihuoltolaitoksen organisaatiomalleina ovat kuntayhtymä, liikelaitoskuntayhtymä ja osakeyhtiö.
- Alueellisen vesihuoltolaitoksen toimintamalli ei ole Suomessa vielä vakiintunut vaan organisaatio- ja organisointitavat elävät yhä.
 - Vesihuoltolaitosten välinen sopimuspohjainen yhteistyö yleisin Suomessa käytössä oleva yhteistyömuoto
 - Kiinteämmän ylikunnallisen yhteistyön muotoja kuntayhtymät (esim. HSY), tukkuosakeyhtiöt ja muutamat alueelliset vesihuoltoyhtiöt
 - Osakeyhtiö on seudulliseen yhteistyöhön soveltuvin vaihtoehto.
- Yhteenliittyminen toisen vesihuoltolaitoksen kanssa antaa laitoksille mahdollisuuden yhdistää toimintojaan ja saavuttaa toiminnan laajuuteen perustuvia toiminnallisia synergiahyötyjä.
- Lisäksi toimintojen yhdistäminen mahdollistaa kriisivalmiuden kehittämisen ja hallinnon toimintojen tehostamisen.
- Yhteenliittymisellä voi olla myös taloudellinen vaikutus kunta-konserniin, jos kunnan omistus uudesta kokonaisuudesta jää alle 20 %:iin.

Kuntarajat ylittävässä yhteistyössä vesihuollon organisointimuodoksi tulee valita sen luonteeseen parhaiten soveltuvin toimintamalli

- **Yhteistyölle asetettavat tavoitteet**

- Yleisiä tavoitteita:

- Toiminnan taloudellisuus
- Palveluiden saatavuuden turvaaminen
- Palveluiden laadukkuus
- Palveluiden kehittäminen ja ajantasaisuus

- **Yhteistyötä puoltavat seikat**

- Kustannustehokkuus (suuremman yksikön skaalaedut)
- Henkilöresurssien turvaaminen
- Ammattiosaamisen kehittäminen
- Olennaiseen keskittyminen
 - Hallinnon tehostuminen, hallinnollisten resurssien ja toimintojen keskittämisen myötä
- Kustannusten läpinäkyvyys
- Vertaistuki henkilöstöllä
- Palvelun paraneminen / tasalaatuisuus
 - Isompi yksikkö pystyy paremmin panostamaan kehitystyöhön

- **Suurimmat esteet / haasteet yhteistyön kehittämiseksi ja siinä onnistumiselle**

- Omistajaohjauksen hankaluus
- Strategisen kumppanuuden luominen palvelun tilaajan ja palvelun tuottajan välille

- **Kynnykset yhteistyön aloittamiseen**

- Omistajaohjauksen hankaluus
- Substanssiosaamisen häviäminen
- Kustannusten hallitsemattomuus
- Huoli laatutason laskusta
- Henkilöresurssit
- Pelko toiminnan tasapuolisuudesta
- Yhteistyön peruuttamattomuus

LIITE 1.

Yhtiömuotoisia vesilaitoksia

Pääasiassa pieniä kunnallisia vesilaitoksia tai seudullisia yhteisyrityksiä

- **Hämeenlinnan Seudun Vesi Oy**
- **Jyväskylän Seudun Puhdistamo Oy**
- **Kymen Vesi Oy**
- **Lahti Aqua Oy (1994)**
- **Lappeenrannan Energia Oy**
- **Seinäjoen Vesi Oy**
- **Turun seudun puhdistamo Oy**
- **Turun Seudun Vesi Oy**
- Enontekiön Vesihuolto Oy
- Etelä-Tammelan Vesihuolto Oy
- Haapajärven Vesi Oy
- Hailuodon Vesihuolto Oy
- Humppilan Vesihuolto Oy
- Ikaalisten Vesi Oy
- Inarin Lapin Vesi Oy
- Itä-Savon Vesi Oy
- Jalasjärven Vesi Oy
- Kauhajoen Vesihuolto Oy
- Kauhavan Vesi Oy
- Kausalan Lämpö Oy
- Kemin Vesi Oy
- Keminmaan Vesi Oy
- Kempeleen Vesihuolto Oy
- Keski-Savon Vesi Oy
- Kokemäen Vesihuolto Oy
- Kuivaniemen Vesi Oy
- Kuopion Vesi Oy
- Kurikan Vesihuolto Oy
- Kymenlaakson Vesi Oy
- Kyrökosken Vesihuolto Oy
- Kärsämäen Vesihuolto Oy
- Lakeuden Keskuspuhdistamo Oy
- Lapinlahden Vesi Oy
- Lappavesi Oy
- Levin Vesihuolto Oy
- Limingan Vesihuolto Oy
- Lohtajan Vesihuolto Oy
- Loviisan Seudun Vesi Oy
- Lumijoen Vesi Oy
- Meri-Lapin Vesi Oy
- Muhoksen Vesihuolto Oy
- Myötämäen Vesi Oy
- Nivalan Vesihuolto Oy
- Nokian Vesi Oy
- Nykarlebt Kraftverk Ab
- Närpes Vatten Ab
- Orimattilan Vesi Oy
- Paavolan Vesi Oy
- Padasjoen Vesihuolto Oy
- Pedersöre Vatten Ab
- Piippolan Vesi Oy
- Poronkankaan Vesi Oy
- Pyhäjokisuun Vesi Oy
- Pyhä-Luosto vesi Oy
- Pyhännän Vesi Oy
- Pönttään Vesihuolto Oy
- Pääkaupunkiseudun Vesi Oy
- Raahen Vesi Oy
- Ranuan Vesihuolto Oy
- Saarijärven Vesihuolto Oy
- Sallan Aluelämpö Oy, vesi- ja viemärilaitos
- Siikalatvan Keskuspuhdistamo Oy
- Siikalatvan Vesihuolto Oy
- Simon Vesihuolto Oy
- Someron Vesihuolto Oy
- Suonenjoen Vesi Oy
- Sykäräisten Vesihuolto Oy
- Tavase Oy
- Tervolan Vesi Oy
- Toholammen Vesihuolto Oy
- Tornion Vesi Oy
- Tyrnävän Vesihuolto Oy
- Vampulan Vesihuolto Oy
- Vesikolmio Oy
- Vesi-Mega Oy
- Vieremän Lämpö ja Vesi Oy (2006)
- Vihannan Vesi Oy
- Wiitaseudun Energia Oy
- Ylläksen Yhdyskuntatekninen Huolto Oy
- Ylä-Savon Vesi Oy
- Ähtärin Energia ja Vesi Oy
- Äänekosken Energia Oy

Lähde: Vesilaitosyhdistys jäsenluettelo

OSA 2

ALUSTAVA ARVONMÄÄRITYS

Sisältö

ALUSTAVA ARVONMÄÄRITYS	54
Yhteenveto	56
Toimeksiannon tausta ja työn tarkoitus	57
Kohteen kuvaus	61
Kuvaus käytetyistä arvonmääritysmenetelmistä	67
Substanssiarvonmäärittäminen	69
Kassavirtaperusteinen arvonmäärittäminen	74
Yhteenveto tuloksista	83
Liitteet	85

Yhteenveto

	Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen liiketoiminnan arvo
Työn tarkoitus	Työn tarkoitus on ollut avustaa Toimeksiantajaa eli Laukaan kuntaa muodostamaan näkemys omistamansa vesi- ja viemärlaitoksen liiketoiminnan arvosta ja siihen keskeisesti vaikuttavista tekijöistä. Työn tuloksia on tarkoitus käyttää omistajan päätöksenteon tukena arvioitaessa toiminnan mahdollista yhtiöittämistä kunnan 100 % omistamaksi vesihuoltoyhtiöksi.
Työn sisältö	Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen arvonmääritys on tehty kahden arvonmääritysmenetelmän avulla, joista ensisijainen on käyttöomaisuuden teknisen nykykäyttöarvon pohjalta laskettu substanssiarvonmääritys sekä vertailua varten tehty tulevaisuuden tuottoja kohteesta sisältäpäin arvioiva tuottoarvomenetelmä. Substanssiarvonmäärityksen keskeisen osa on vesi- ja viemärlaitoksen verkostojen, pumppaamoiden, vedenottamoiden sekä puhdistamoiden käyvän arvon arviointi. Oman pääoman käypää arvoa arvioitaessa oman pääoman tasearvoon lisätään edellä kuvattujen omaisuuserien käyvän ja tasearvon erotus. Liiketoiminnan arvoa varten oman pääoman käypään arvoon lisätään tarkasteluhetken velat vähennettynä käteisvaroilla. Kassavirta-arvonmäärityksessä arviomme arvosta on ns. ”going concern” –perusteinen eli laitoksen liiketoiminta jatkuu nykyisen kaltaisena, mutta yhtiömuodossa kauas tulevaisuuteen, eikä siten sisällä yritysjärjestelyn yhteydessä syntyvien mahdollisten synergiavaikutusten eikä strategisten päämäärien arvoja. Arvonmääritys ei siten ota huomioon mm. mahdollisia tulevia merkittäviä asiakasmenetyksiä tai lisäyksiä.
Työn tulokset ja johtopäätökset	Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen arvioitu oma pääoma, kun lukuun lisätään käyttöomaisuuden tasearvon oikaisu, on oman pääoman substanssiarvo noin 15,4 MEUR. Substanssiarvonmäärityksen perusteella voidaan todeta, että taseen omaisuuden arvo ei kuvasta taseen käypää arvoa, vaan tase sisältää merkittävästi piilevää arvoa. Piilevä arvo on syntynyt, kun taseen varoja on poistettu nopeammin kuin niiden teknistaloudellinen käyttöikä on ollut ja toisaalta rakennuskustannusten noustessa on olemassa olevan verkoston käypä arvo noussut. Kun oman pääoman substanssiarvoon lisätään velat ja vähennetään käteisvarat, saadaan liiketoiminnan arvoksi tällä menetelmällä noin 18,0-18,5 MEUR. Kohteen liiketoiminnan arvon vaihteluväliksi kassavirtamallilla ja 5,8 % tuottovaateella on saatu 15,8 – 20,6. MEUR. Osakekannan arvo saadaan vähentämällä kassavirtamallin perusteella saadusta liiketoiminnan arvosta arvioidut korolliset velat sekä liittymismaksut. Perustuen annettuihin lähtötietoihin ja arvonmääritysanalyysiimme arvioimme, että Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen omistuksen arvo nykyisellä liiketoimintakonseptilla ja raportissa esitettyihin olettamuksiin perustuen on noin 16,0 ja 20,0 MEUR välillä. Vesihuoltolaitoksen arvoa kuvaa tarkimmin oman pääoman substanssiarvo, sillä liiketoiminta on pääomavaltaista ja taseen varat koostuvat lähes yksinomaan verkostoista ja muista vesihuoltotoiminnan rakennuksista, joille käypä arvo lasketaan. Näin ollen oman pääoman arvoksi voidaan määritellä substanssiarvonmäärityksen mukainen arvo eli 15,4 MEUR. Kun lukuun lisätään kauppahetken velat, saadaan liiketoiminnan arvoksi noin 18,0-18,5 MEUR.

TOIMEKSIANNON TAUSTA JA TYÖN TARKOITUS

Toimeksiannon sisältö

- Laukaan kunta on pyytänyt Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy:ltä ("Inspira") omistamansa vesi- ja viemärilaitoksen arvonmäärittystä.
- Työn tuloksia on tarkoitus käyttää omistajan päätöksenteon tukena arvioitaessa toiminnan yhtiöittämistä kunnan 100 % omistamaksi vesihuoltoyhtiöksi ja sen vaikutuksia kuntakonserniin. Käsitystä vesihuoltotoiminnan arvosta voidaan hyödyntää myös tulevisia seudullisissa/alueellisissa yhteistyökeskusteluissa.
- Toimeksianto koostuu vesihuoltoliiketoiminnan arvonmäärittäyksestä substanssiarvonmäärittäysmenetelmällä. Lisäksi vertailua varten toimeksiannossa on toteutettu kassavirtavirtapohjainen arvonmäärittäys. Kuvaukset selvityksessä käytetyistä arvonmäärittäysmenetelmistä on esitetty raportissa.
- Substanssiarvonmäärittäyksessä on huomioitava, että käyvän arvon määritelmässä haasteena on, että valtaosaa vesihuoltolaitosten omaisuudesta ei voi siirtää käytettäväksi muualle tai muuntaa muuhun käyttöön, eikä niillä ole siten myöskään olemassa markkinoita, joilla hinta määräytyisi kysynnän ja tarjonnan mukaan. Siksi esitettävät arvonmäärittäysmenetelmät sisältävät aina vähintään kohtuullisesti oletuksia.
- Kassavirtaan perustavassa arvonmäärittäyksessä arviomme arvosta on ns. "going concern" –perusteinen (yhtiön liiketoiminta jatkuu nykyisen kaltaisena, mutta yhtiömuodossa* kauas tulevaisuuteen), eikä siten sisällä yritysjärjestelyn yhteydessä syntyvien mahdollisten synergiavaikutusten eikä strategisten päämäärien arvoja.
- Laskelmat perustuvat keskeisiltä osin Toimeksiantajalta saatuihin materiaaliin ja teknisen johtajan Janne Laihon, talousjohtaja Lasse Lepän sekä vesihuoltolaitoksen/yhdyskuntatekniikan päällikön Jari Oksman kanssa käytyihin keskusteluihin. Lisäksi olemme hyödyntäneet julkisia tietokantoja ja tietolähteitä.
- Arvonmäärittäys on tehty per 1.1.2015.

* Tämän toimeksiannon tarkoituksena on laatia osakeyhtiömuodossa harjoitettavan vesihuoltoliiketoiminnan arvonmäärittäys. Arvonmäärittäys perustuu mahdollisen Laukaan vesi- ja viemärilaitoksen yhtiöittämisen jälkeisiin tulos-, tase- ja kassavirtaennusteisiin. Laskelmissa yhtiöittämisen on oletettu tapahtuvan vuoden 2015 alussa. Käytännössä vaikutus näkyy siinä, että laskelmissa on huomioitu tuloksesta verojen osuus 20 %:n yritysverokannan mukaisesti. Mallinnuksessa ei ole huomioitu 5 % korvausta jäännöspääomalle. Lisäksi yhtiöittämisen myötä on huomioitu kertaluontoinen korotus henkilöstökuluissa työehtosopimusten muutosten johdosta.

Työn varaumat

- Kuten normaalisti arvonmäärittystä tehdessään, Inspira on luottanut vesi- ja viemärilaitoksen avainhenkilöiltä, Laukaan kunnalta tai julkisista lähteistä saamansa tiedon oikeellisuuteen ja täydellisyyteen, eikä ole vastuussa minkään julkisesti tiedossa olevien tai sille annettujen tietojen itsenäisestä tarkastamisesta, eikä ole tietoja itsenäisesti tarkastanut.
- Inspira on arvonmäärittystä varten olettanut ja luottanut siihen, että kaikki kyseessä olevat tiedot ovat paikkansa pitäviä ja riittäviä. Inspira ei ole myöskään suorittanut minkään omaisuuserän tai varojen fyysistä tarkastusta. Inspira ei ole valmistellut tai saanut muilta tahoilta käyttöönsä mitään riippumatonta arvioita kohteen omaisuuseristä, varoista tai vastuista. Substanssiarvonmäärittämisessä vesi- ja viemärilaitoksen verkostojen, pumppaamoiden, vedenottamoiden sekä puhdistamoiden käyvän arvon arviointi perustuu arvioihin eri omaisuuserien käyttäjästä ja jälleenhankintahinnasta, minkä vuoksi arvonmäärittäminen sisältää osittain epävarmuutta.
- Arvonmäärittäminen perustuu raportin päivämääränä vallitsevaan markkinatilanteeseen, taloudellisiin, rahoituksellisiin ja muihin olosuhteisiin sekä Inspiralle raportin päivämäärään mennessä toimitettuihin tietoihin. Muutokset edellä mainituissa olosuhteissa tai materiaalissa edellyttävät liiketoiminnan uudelleen arvonmäärittäminen. Näin ollen raportin ja sen johtopäätösten voidaan arvioida perustuvan ajankohtaiseen lähtötietoon noin kolmen kuukauden ajan raportin valmistumisesta. Siitä eteenpäin lähtötiedoissa tapahtuneet muutokset voivat edellyttää raportin päivitystä. Raporttia ei tule käyttää muuhun tarkoitukseen kuin, mitä toimeksiantosopimuksessa osapuolten välillä on sovittu.
- Erityisesti haluamme korostaa, että olemme luottaneet kohteen johdon esittämään aineistoon (kustannusrakenne, volyymitiedot, investoinnit sekä tiedot käyttöomaisuudesta) ja haastatteluihin tulevaisuuden näkymien osalta arvonmäärittäystä tehdessämme.
- Arvonmäärittäminen perustuu kokonaisuuteen, joka on suunniteltu mahdollisesti yhtiöitettäväksi.
- Arvonmäärittäminen ei ota huomioon mm. mahdollisia tulevia merkittäviä asiakasmenetyksiä tai lisäyksiä eikä lainsäädännössä tapahtuvien muutosten vaikutuksia, jotka eivät ole arvonmäärittämisajankohdalla tiedossa tai joiden taloudellisten vaikutusten arviointi ei ole mahdollista.

Selvitystyön toteuttaja

Inspira

Inspira

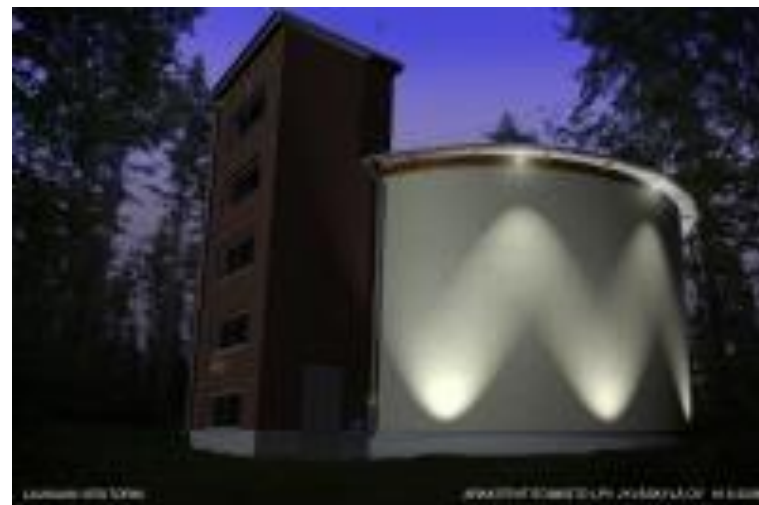
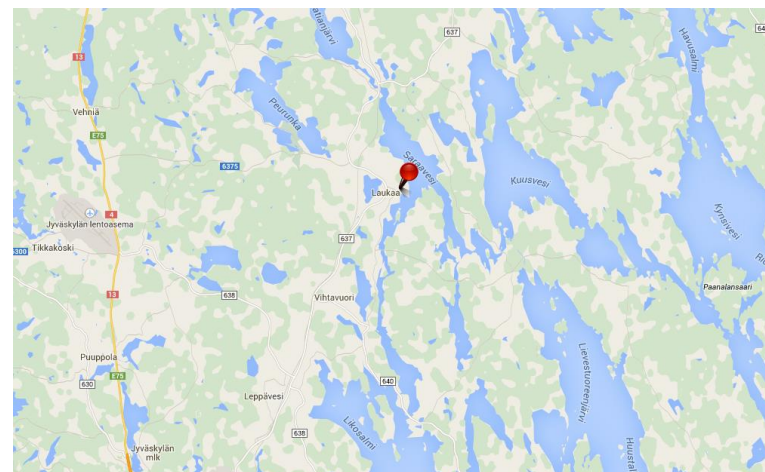
- **Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy ("Inspira") on julkisen sektorin omaisuus- ja rahoitusjärjestelyihin erikoistunut asiantuntijayritys.**
 - Inspira tarjoaa asiantuntevaa ja riippumatonta neuvonantoa investointihankkeissa ja omaisuusjärjestelyissä sekä vaativissa selvitystöissä sisältäen mm. omaisuuserien arvonmäärittelyt ja erilaiset esiselvitykset.
 - Inspiran toiminta-ajatuksena on auttaa julkista sektoria toteuttamaan omaisuus- ja rahoitusjärjestelynsä edullisemmin, laadukkaammin ja nopeammassa aikataulussa.
- **Inspiran asiakaskunta kattaa jokseenkin kaikki toimialat, joilla julkista palvelutuotantoa harjoitetaan.**
 - Tyypillisiä toimialoja ovat energia- ja vesisektori, väyläinvestoinnit, kiinteistöt ja kunnalliset asumisen palvelut (mm. rakennuttaminen, vuokraus) sekä yleishyödylliset yhteisöt
 - Lisäksi Inspira avustaa yrityksiä ja sijoittajia, jotka toimivat yhteistyössä julkisen sektorin toimijoiden kanssa.
- **Inspira on osa Kuntarahoitus-konsernia mutta itsenäinen, riippumaton asiantuntijaorganisaatio.**
 - Kuntarahoitus Oyj on kuntien, Kevan ja Suomen valtion omistama rahoituslaitos, joka on taseeltaan yksi suurimmista suomalaisista rahoitusalan toimijoista.
 - Kuntarahoituksen taseen loppusumma on noin 28,2 mrd. euroa (30.6.2014).
 - Inspiran toiminta yhtiöitettiin v. 2007.

KOHTEEN KUVAUS

Laukaan vesi- ja viemärilaitos

Laukaan kunnan taseyksikkö (laskennallisesti eriytetty laitos)

- Laukaan vesi- ja viemärilaitos toimittaa asiakkailleen talousvettä ja huolehtii asiakkaiden viemäriveresien poisjohtamisesta ja käsittelystä.
- Laukaan kunnalla on seitsemän pohjavedenottamo, joista vesi pumpataan kuluttajille. Lievestuoreelle vesi ostetaan Jyväskylän kaupungin Vuonteen tekopohjavesilaitokselta.
- Kirkonkylä-Vihtavuori-Leppävesi -alueilta sekä Eurenco Vihtavuori Oy:n tehtailta jätevedet johdetaan Jyväskylään Jyväskylän Seudun Puhdistamo Oy:n jätevedenpuhdistamoon Nenäinniemeen.
- Lievestuoreella on kunnan oma jätevedenpuhdistamo, jonka mitoituskapasiteetti on 990 m³/vrk. Jätevesipumppaamoita laitoksella on 70 kpl, joista Lievestuoreella on 20 kpl.
- Yksikön oma toiminta käsittää hallinnon, laskutuksen, verkostojen huollon sekä rakennuttamisen (kunnalla oma yhdyskuntatekniikan yksikkö, joka tekee sekä infran että vesihuollon investoinnit alueelle, verkostourakoinnin työt ostetaan kuntakonsernin ulkopuolelta).
 - Toiminta tapahtuu kunnan toimistotiloissa (yksikkö maksaa tilapalveluille vuokraa käyttämiensä neliöiden suhteen).
- Vesihuoltolaitoksen saamalla maksutuotoilla katetaan varsinaisen toiminnan lisäksi poistot ja kunnalle maksettava korvaus 5 % jäännöspääomasta.



Laukaan vesi- ja viemärilaitos

Toiminnan avaintiedot vuodelta 2013

Verkoston pituus	Vuonna 2013
Vesijohto	214 km
Viemäriverkosto	218 km

Suoritteita	Vuonna 2013
Laskutettu talousvesi 1000m3	848
Vuotovesi 1000m3	110
Toimitettu talousvesi yhteensä m3	958
Laskutettu jätevesi 1000m3	642
Laskuttamattoman jäteveden osuus m3	208
Jätevesi yhteensä m3	850
Kulutuspisteiden määrä	3 590 (vesijohto) 3 350 (viemäri)

- Laukaan vesijohtoverkoston kokonaispituus on noin 214 km käsittäen muovija valurautaputkia. Viemäriverkon pituus on noin 218 km jakaantuen niin jätevesi- kuin sadevesiverkostoonkin.
- Merkittävä osa vesihuoltoverkostosta on rakennettu ennen vuotta 2001.
- Toimitettu talousveden määrä on ollut vuonna 2013 noin 958 000 m3. Vuotoveden osuus on ollut 12 %.
- Jäteveden määrä on ollut vuonna 2013 noin 850 000 m3. Laskuttamaton osuus oli 25 %.
- Vesi- ja viemärilaitoksen avainhenkilöiden käsityksen mukaan verkoston osalta korjausvelkaa on, joskin sen määrä ei ole erikseen arvioitu tai selvitetty. Tästä syystä korjausvelan huomioiminen investointitarpeissa ei myöskään ole ollut mahdollista.

Investoinnit

Pidemmän aikavälin investointitarve noin 1,5 MEUR/v

- Investoinnit ovat olleet 0,6-1,2 MEUR/v viime vuosina.
 - Investoinnit sarake käsittää olemassa olevan verkon eli vanhan, jo rakennetun verkon kunnostuksen sekä uudisinvestoinnit uuteen verkostoon.
- Vuodesta 2015 alkaen investointitasoksi on määritetty noin 1,5 MEUR/v.
 - Vesi- ja viemärlaitoksen avainhenkilöiden arvion mukaan noin 20% investoinneista tulee olemaan korjausinvestointeja ja loput uusinvestointeja.
- Kevään 2015 aikana tullaan päättämään Lievestuoreen jätevesiratkaisusta.
 - Vaihtoehtoina ovat siirtoviemärin rakentaminen Lievestuoreelta Jyväskylään (jätevedet johdettaisiin muiden jätevesien tavoin Jyväskylään JSP:n jätevedenpuhdistamoon) tai Lievestuoreen uuden puhdistamon rakentaminen.
 - Kunnan talousarviossa uuden jätevesiratkaisun investointikustannus on vähintään 3 MEUR.
 - Jätevesiratkaisu toteutetaan vuosina 2015-2016.
- Mallinnustarkoituksessa oletetaan, että vuoden 2016 toteutetaan jätevesiratkaisu, jonka arvoksi on oletettu 3,0 MEUR.

Vuosi	Investoinnit (MEUR)	Poistot (MEUR)
2004	0,8	Ei tiedossa
2005	0,7	Ei tiedossa
2006	1	Ei tiedossa
2007	0,6	Ei tiedossa
2008	1,2	Ei tiedossa
2009	1,2	Ei tiedossa
2010	0,9	0,5
2011	1,2	0,6
2012	0,7	0,6
2013	0,9	0,7
2014 (arvio)	1,1	0,7
2015 (ennuste)	1,5	0,7
2016 (ennuste)	4,5	1,0
2017 (ennuste)-->	1,5	1,1

Laukaan vesi- ja viemärilaitos

Toteutuneet tuloslaskelmat ja taseet 2010-2013 sekä tuloslaskelma-arvio vuodelle 2014

TULOSLASKELMA (TEUR)	2010	2011	2012	2013	2014 *
Liiketoiminnan tuotot					
Vesimaksut (ulkoiset)	1 978,2	2 102,7	2 259,2	2 375,4	2 408,2
Vesimaksut (sisäiset)	83,0	89,3	76,9	89,0	95,6
Liiketoiminnan muut tuotot	1,0	2,1	0,4	1,1	0,0
LIIKEVAIHTO	2 062,1	2 194,1	2 336,5	2 465,5	2 503,8
Ostot tilikaudella	254,2	286,9	307,1	305,6	315,9
Palvelujen ostot	675,0	730,3	683,1	682,9	740,1
Vuokrat	9,2	13,1	16,0	20,1	16,8
Henkilöstökulut	293,3	284,3	342,3	382,6	388,3
Palkat	224,1	221,4	267,2	290,4	267,9
Eläkekulut	56,4	50,2	59,8	75,7	104,8
Henkilösivukulut	12,7	12,7	15,2	16,5	15,6
Poistot	546,6	577,4	614,3	657,1	710,8
Liiketoiminnan muut kulut	4,5	2,4	42,6	28,6	10,7
Hallinnon kustannusten vyörytys	40,7	31,1	39,7	43,1	46,3
LIIEKEYLIJÄÄMÄ	238,6	268,7	291,4	345,5	274,8
Rahoitustuotot ja -kulut					
Korkokulut					
Korvaus jäännöspääomasta	237,7	237,1	253,2	244,0	249,7
TILIKAUDEN YLI-/ALIJÄÄMÄ	1,0	31,6	38,2	101,5	25,1

- Laitoksen kannattavuus on pienestä koosta johtuen vielä melko alhaisella tasolla verrattuna isomman kokoluokan laitoksiin. Isomman kokoluokan laitoksissa kannattavuus usein paranee kiinteiden kulujen kuten henkilöstökulujen suhteellisen osuuden laskiessa.

* Talousarvio

** Jäännöspääoman osuus käsittää lähes koko toimintaan sijoitetun pääoman.

Lähde: Laukaan kunnan toimittama lähdemateriaali

TASE (TEUR)	2010	2011	2012	2013
VASTAAVAA				
PYSYVÄT VASTAAVAT	6 153,2	6 760,5	6 874,0	7 126,4
Aineelliset hyödykkeet	6 153,2	6 760,5	6 874,0	7 126,4
Maa- ja vesialueet	6,7	6,7	6,7	0,0
Rakennukset	515,8	522,9	497,6	461,3
Kiinteät rakenteet ja laitteet	5 630,7	6 229,5	6 358,8	6 614,9
Keskeneräiset hankinnat	0,0	1,4	10,9	50,1
VAIHTUVAT VASTAAVAT	656,0	605,5	653,9	739,7
Saamiset	656,0	605,5	653,9	739,7
Lyhytaikaiset saamiset	656,0	590,5	653,9	739,7
Myyntisaamiset	656,0	590,5	620,3	677,7
Muut saamiset	0,0	15,0	33,6	62,0
VASTAAVAA YHTEENSÄ	6 809,1	7 366,0	7 527,9	7 866,1
VASTATTAVAA				
OMA PÄÄOMA	4 741,3	5 063,7	4 895,8	4 975,7
Jäännöspääoma **	4 740,3	5 032,1	4 857,6	4 874,2
Tilikauden yli- / alijäämä	1,0	31,6	38,2	101,5
VIERAS PÄÄOMA	2 067,9	2 302,3	2 632,1	2 890,4
Pitkäaikainen	1 832,0	2 186,0	2 454,8	2 799,5
Lainat rahoitus- ja vakuutuslaitoksilta	37,8	31,5	25,2	18,9
Muut pitkäaikaiset velat (liittymismaksut)	1 794,1	2 154,4	2 429,6	2 780,6
Lyhytaikainen	235,9	116,3	177,3	90,9
Lainat rahoitus- ja vakuutuslaitoksilta	6,3	6,3	6,3	6,3
Ostovelat	212,4	83,2	135,9	42,7
Muut lyhytaikaiset velat	16,6	0,0	0,0	0,0
Siirtovelat	0,6	26,8	35,1	41,9
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	6 809,1	7 366,0	7 527,9	7 866,1

Laukaan vesi- ja viemärilaitos

Toimintatilaston tunnuslukuja

	2010	2011	2012	2013
Väkiluvunkehitys				
Laukaan väkiluku	18 142	18 286	18 481	18 588
Muutos-%	0,8 %	0,9 %	1,1 %	0,6 %
Muutos (asukasta)	167	144	195	107
Volymit				
Laskutettu talousvesi (m3/vuosi)	678 945	668 508	819 529	847 657
Muutos-%		-1,5 %	22,6 %	3,4 %
Vuotovedet, vesijohto (m3/vuosi)	99 000	79 000	131 471	110 343
% hankitusta vedestä	12,7 %	10,6 %	13,8 %	11,5 %
Hankittava vesi yhteensä (m3/vuosi)	777 945	747 508	951 000	958 000
Laskutettu jätevesi (m3/vuosi)	616 950	615 410	647 381	642 474
Muutos-%		-0,2 %	5,2 %	-0,8 %
Hinnat (EUR alv 0%)				
Käyttömaksu				
Talousvesi €/m3 (ilman alv)	1,0	1,1	1,1	1,1
Muutos-%		5,0 %	4,8 %	3,6 %
Jätevesi €/m3 (ilman alv)	1,5	1,5	1,7	1,8
Muutos-%		4,8 %	9,8 %	5,4 %
Perusmaksu talousvedelle				
Maksuluokka 1	41,0	41,0	41,0	43,1
Muutos-%		0,0 %	0,0 %	5,0 %
Maksuluokka 2	77,0	84,8	89,0	93,5
Muutos-%		10,1 %	5,0 %	5,0 %
Maksuluokka 3	154,0	177,6	186,5	195,8
Muutos-%		15,3 %	5,0 %	5,0 %
Perusmaksu jätevedelle				
Maksuluokka 1	62,0	62,0	62,0	65,1
Muutos-%		0,0 %	0,0 %	5,0 %
Maksuluokka 2	116,0	127,2	133,6	140,2
Muutos-%		9,7 %	5,0 %	5,0 %
Maksuluokka 3	232,0	266,4	279,7	293,7
Muutos-%		14,8 %	5,0 %	5,0 %
Liittymismaksu				
Liittymismaksut yhteensä	n/a	360 276	275 180	350 974
Muutos-%			-23,6 %	27,5 %

- Laukaan asukasluku on kasvanut noin 1 % tahtia vuosien 2010-2013 aikana.
- Laskutettavan talousveden määrä riippuu veden kulutuksesta/asukas, kulutuspisteiden muutoksesta sekä vuotovesi-%:sta.
 - Laskutettu talousvesi on kasvanut runsaasti vuonna 2012 (23 %).
 - Vuotovesi on ollut 10,6 – 13,8 % vuosina 2010-2013
- Laskutettavan jäteveden määrä riippuu kulutuspisteiden määrästä ja jäteveden asukaskohtaisesta kulutuksesta.
- Käyttömaksujen sekä perusmaksujen vuotuiset korotukset ovat olleet noin 5 %:n luokkaa vuosina 2010-2013.
- Liittymismaksut on oheisessa taulukossa esitetty suoraan taseen sekä liittymämaksujen määrän muutoksen mukaan, eivätkä ne täten suoraan täsmää todellisiin liittymismaksuihin.
 - Vuoden 2013 liittymismaksut olivat noin 350 TEUR / vuosi.

KUVAUS KÄYTETYISTÄ ARVONMÄÄRITYSMENETELMISTÄ

Kuvaus käytetyistä arvonmääritysmenetelmistä

Laitoksen nettovarallisuutta voidaan arvioida substanssiarvomenetelmän avulla.

Tuottoarvomenetelmä lähtee vesi- ja viemärilaitoksen tapauskohtaisesta tulevaisuuden arvioinnista.

1. SUBSTANSSIARVOMENETELMÄ (ensisijainen menetelmä)

Kuvaus

- Yksikön arvonmäärityshetken nettovarallisuutta voidaan arvioida substanssiarvomenetelmän avulla. Menetelmässä kaikki taseen varat ja velat oikaistaan todellisiin käypiin arvoihin.
- Substanssiarvomenetelmä toimii hyvin varsinkin pääomavaltaisten toimialojen kohdalla. **Menetelmä soveltuu hyvin Laukaan vesi- ja viemärilaitoksen arvonmäärittämisessä, sillä liiketoiminta perustuu keskeisesti yhtiön tasevarallisuuteen (verkostot ja muut vesihuoltoliiketoiminnan rakennukset ja rakennelmat).**

Huomiot ja haasteet menetelmän soveltamisessa

- Määritettävä kullekin omaisuuserälle yksikköhinta (esimerkiksi tietyn kokaisen putkimetrin hinta rakentamiskustannuksineen) ja käyttöikä.
- Valtaosaa vesihuoltolaitosten omaisuudesta ei voi siirtää käytettäväksi muualle tai muuntaa muuhun käyttöön, eikä niillä ole siten myöskään olemassa markkinoita, joilla hinta määräytyisi kysynnän ja tarjonnan mukaan. Näin ollen arvio käyvästä arvosta perustuu hankintahintaan, joka voi poiketa käyvästä arvosta.

2. TUOTTOARVOMENETELMÄ (vertailua varten hyödynnetty menetelmä)

Kuvaus

- Omistajan saama tuotto, joko suoraan tai arvonnousun kautta, riippuu liiketoiminnan tuottamasta kassavirrasta. Omistuksen arvo on liiketoimintaan kuuluvan omaisuuden tuottama positiivinen kassavirta omistajille tulevaisuudessa.
- Tuottoarvo perustuu siirtyvän verkostoalueen tulonodotukseen eli siihen kohdistuvien menojen ja tulojen erotukseen valitulla aikavälillä
- Menetelmä soveltuu erityisen hyvin vakaiden liiketoimintojen arvonmäärittäykseen. Menetelmän teoreettinen viitekehys perustuu yleisesti hyväksyttyyn rahoituksen teoriaan.

Huomiot ja haasteet menetelmän soveltamisessa

- Menetelmä perustuu keskeisesti arvioon tulevasta kehityksestä ja muista oletuksista, joiden arviointi voi olla haastavaa.
- Suuri menetelmän mukaisesta arvosta muodostuu kassavirroista usean vuoden aikana sekä jäännösarvosta. Tulevien vuosien kassavirran ennustaminen sisältää aina epävarmuutta.

SUBSTANSSIARVONMÄÄRITYS

Substanssiarvonmääritys

Työn varaumat

Työn varaumat

- Tässä tarkastelussa olemme pystyneet tarkastelemaan verkoston, pumppaamojen, vedenottamoiden ja jätevedenpuhdistamon teknistä nykykäyttöarvoa karkealla tasolla. Verkosto muodostaa Laukaan vesi- ja viemärilaitoksen merkittävimmän omaisuuserän.
- Verkoston osalta arvonmäärityksessä on huomioitu talous- ja jätevesiverkosto, sillä mahdollisen yhtiöittämisen jälkeen sadevesiverkosto jää alustavasti kunnan omistukseen.
- Saatu materiaali sisältää seuraavia puutteita:
 - Olemme saaneet Laukaan kunnan johdon arvion vesijohto- ja jätevesiverkostojen pituuksista (km) rakennusvuoden ja materiaalityypin perusteella.
 - Laukaan vesi- ja viemärilaitoksen johto arvioi vesijohto-, jätevesiverkoston, pumppaamoiden sekä vedenottamoiden tekniseksi käyttöiäksi 40 vuotta. Jätevesipuhdistamon käyttöiäksi on arvioitu 35 vuotta. Tätä tarkempia arvioita emme ole saaneet, joten näitä arvoja on käytetty laskennassa. Huomioitavaa on, että arvioidun teknisen käyttöiän ylittäneelle, mutta vielä käytössä olevan verkon osalta teknisen nykykäyttöarvon on katsottu olevan nolla.
 - Ennen vuotta 2001 rakennetulle verkostolle ei ole pystytty määrittelemään tarkkaa rakennusvuotta. Tältä osin verkosto on oletettu 24 vuotta vanhaksi, jolloin tekninen käyttöikä on hieman alle puolet rakennetusta verkoston käyttöiästä.

Seuraavilla sivuilla on esitetty karkea arvio Laukaan vesi- ja viemärilaitoksen käyttöomaisuuden (talous- ja jätevesiverkosto, pumppaamot, jätevesipuhdistamot sekä vedenottamot) teknisestä nykykäyttöarvosta. Siihen tulee suhtautua varauksella edellä kuvatut varaumat huomioon ottaen.

Vesi- ja viemärilaitoksen substanssiarvonmääritys

Menetelmän kuvaus

- Substanssiarvonmäärityksessä taseen varat ja velat oikaistaan todellisiin käypiin arvoihin. Keskeistä tässä menetelmässä Laukaan vesi- ja viemärilaitoksen tapauksessa on käyttöomaisuuden teknisen nykykäyttöarvon määrittäminen.
 - Substanssiarvomenetelmä toimii hyvin pääomavaltaisten toimialojen yhtiöiden kohdalla. Menetelmä tueksi on kuitenkin syytä tehdä arvonmääritys myös toista menetelmää käyttäen, sillä yksittäisten omaisuuserien tuottoarvoja on lähes mahdoton laskea.
- **Substanssiarvonmäärityksessä määritellään omaisuuserien jälleenhankinta-arvo eli arvo, jonka aikanaan hankitusta omaisuudesta jouduttaisiin maksamaan jos se hankittaisiin tänään. Tämän jälkeen jälleenhankinta-arvosta vähennetään teknistaloudellisen pitoajan mukainen kulunut arvo, jolloin päästään tekniseen nykykäyttöarvoon.**
- Tekninen käyttöikä kuvaa todellista käyttöikää, eikä se välttämättä ole sama kuin poistoaika. Mikäli taseen käyttöomaisuutta on poistettu nopeammin kuin taseen käyttöomaisuuden käyttöikä on, voi taseeseen syntyä ns. piilevää arvoa.
 - Substanssiarvonmäärityksessä Laukaan vesi- ja viemärilaitoksen osalta käyttöomaisuus yksilöidään ja sille pyritään määrittelemään hankintavuosi, tekninen käyttöikä ja jälleenhankinta-arvo.
 - Verkoston osalta määritellään kunakin vuonna rakennetun putken pituus (huomioiden eri putkikoot ja materiaalit). Kullekin erälle pyritään määrittämään jälleenhankinta-arvo ja tekninen käyttöikä.
 - Vedenottamoille, pumppaamoille ja jätevedenpuhdistamolle pyritään määrittelemään tekninen käyttöikä ja jälleenhankinta-arvo.

Substanssiarvonmääritys

Alustava laskelma verkoston teknisestä nykikäyttöarvosta saadun materiaalin perusteella

Verkostot	Pituus yhteensä (1000 m)	Jh-hinnan painoitettu keskiarvo (€/m)	Jälleenhankinta- arvo yhteensä (TEUR)	Teknistaloudellin en pitoaika (vuotta)	Teknistaloudellisen pitoajan painotettu keskiarvo	Tekninen nykikäyttöarvo (TEUR)	Tasearvo 31.12.2014 (TEUR)	Taservon oikaisu (TEUR)
Talousvesi								
Ennen vuotta 2001 rakennetut	156	70	10 993	40	17	4 797		
Vuoden 2001 jälkeen rakennetut	54	66	3 559	40	32	2 883		
Jätevesi								
Ennen vuotta 2001 rakennetut	130	78	10 166	40	17	4 517		
Jätevesi vuoden 2001 jälkeen	57	65	3 741	40	33	3 068		
Pumppaamot, jätevesipuhdistamot ja vedenottamot								
		Jh-hinta keskimäärin (TEUR)	Jälleenhankinta- arvo yhteensä (TEUR)	Teknistaloudellin en pitoaika (vuotta)	Teknistaloudellisen pitoajan painotettu keskiarvo	Tekninen nykikäyttöarvo (TEUR)	Tasearvo 31.12.2014 (TEUR)	Taservon oikaisu (TEUR)
Pumppaamot								
Ennen vuotta 2010 rakennetut (67 kpl)		27	1 795	40	25	1 011		
Vuosina 2010-2014 rakennetut (16 kpl)		16	255	40	37	241		
Jätevesipuhdistamot								
Jätevesipuhdistamo (1 kpl)		3 000	3 000	35	1	100		
Vedenottamot								
Ennen vuotta 2010 rakennetut (14 kpl)		241	3 380	40	16	845		
Vuosina 2010-2014 rakennetut (2 kpl) sekä 1 saneerattu kohde vuonna 2010		180	540	40	37	488		
Yhteensä						17 950	7 490	10 460

- Yllä olevassa taulukossa on esitetty eri käyttöomaisuuserien teknilliset nykyarvot. Käyttöomaisuuserät koostuvat talousvesi- ja jätevesiverkostosta, pumppaamoista, jätevesipuhdistamosta sekä vedenottamoista. Verkostot on esitetty ennen vuotta 2001 rakennetuilla putkistoilla ja vuoden 2001 jälkeen. Pumppaamot, jätevesipuhdistamo sekä vedenottamot on jaettu ennen 2010 ja jälkeen vuoden 2010 rakennettuihin laitoiksi.
- Koko käyttöomaisuudelle laskettu tekninen nykikäyttöarvo on huomattavasti korkeampi kuin arvioitu tasearvo 31.12.2014. Edellä mainittujen taseerien käyväksi arvoksi on arvioitu 17,95 MEUR.
- Yllä esitetyllä tavalla laskettuna käyttöomaisuuserien osalta Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen taseessa näyttäisi olevan merkittävää piilevää arvoa (laskelmassa noin 10,46 MEUR). Huomioitavaa on mm. se, että verkoston teknistä nykikäyttöarvoa kasvattaisi mahdollisesti arvioidun teknisen käyttöiän ylittäneen, mutta vielä käytössä olevan verkon huomioiminen laskennassa.
 - Lisäksi on huomioitava, että merkittävä osa käyttöomaisuuden nettokäyttöarvosta syntyy ennen vuotta 2001 rakennetusta verkostosta, jolle on johdon arvion perusteella oletettu keskimääräiseksi rakennusvuodeksi vuosi 1990, mikä vastaa teknistaloudellista pitoaikaa 17 vuotta.

Substanssiarvonmääritys

Oikaistun oman pääoman tasearvon haarukointi

Oikaistu oman pääoman arvo (arvio)

Oman pääoman substanssiarvo	TEUR
Oman pääoman tasearvo 31.12.2014 (arvio)	4 946
Käyttöomaisuuden tasearvon oikaisu	10 460
Oikaistu oman pääoman arvo (käyvin arvoin)	15 406

- Oikaistua oman pääoman arvoa (käyvin arvoin) tulee tulkita siten, että tase-erien ylittävät/alittavat ja/tai ulkopuoliset arvot voivat nostaa/laskea oman pääoman arvoa.
- Arvoa laskevia eriä voisivat olla esimerkiksi Laukaan viemäri- ja vesilaitosta kohti nostetut oikeusvaateet. Tällaisia ei kuitenkaan tällä hetkellä ole johdon mukaan vireillä.

Kommentit

- Olemme pyrkineet oikaisemaan taseen oman pääoman arvoa käyvin arvoin.
- Tekninen nykykäyttöarvolaskenta käyttöomaisuudelle toteutetaan tätä tarkoitusta varten.
- Verkoston sekä pumppaamojen tasearvojen oikaisu on karkea arvio, jotka perustuvat edellisellä sivulla kuvattuun laskentaan.

Huomioimalla karkeasti arvio verkoston, pumppaamojen, vedenottamoiden ja jätevedenpuhdistamon substanssiarvosta, näyttäisi siltä, että taseen käyttöomaisuudessa on merkittävää piilevää arvoa. Edellä kuvatuin oikaisuin päädyttäisiin oikaistuun oman pääoman arvoon 15,5 MEUR.

KASSAVIRTAPERUSTEINEN ARVONMÄÄRITYS

Laskelman keskeiset oletukset

Toiminnan tuotot (1/2)

- Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen tulot muodostuvat talousveden ja jäteveden käyttömaksuista sekä kiinteästä perusmaksusta.
 - Käyttö-, perus- ja palvelumaksut ovat arvonlisäverovelvollisia, joka ei kuitenkaan läpimenoeränä näy laskelmissa.
 - Talousveden käyttömaksua nostettiin 2,6 % ja jäteveden 5,1 % sekä talousveden perusmaksuja 3,0 % ja jäteveden perusmaksuja 5,0 % 1.1.2014 alkaen. Taksoja on nostettu tasaisesti myös aiempina vuosina.
 - Ennusteperiodin osalta eli vuosina 2015-2025 perus- ja käyttömaksujen taksoja nostetaan 4,0 % vuosittain. Samaa oletusta sovelletaan myös liittymismaksujen osalta.
- Liikevaihtoon sisältyvien muiden tuottojen määrä on ollut hyvin pieni (keskimäärin alle 1 TEUR vuosina 2010-2014), eikä näitä ole oletettu syntyvän enää ennusteperiodilla.
- Liittymismaksut ovat siirto- ja palautuskelpoisia. Ne eivät ole arvonlisäverovelvollisia ja ne merkitään taseen vieraaseen pääomaan omaksi eräkseen. Erässä vuoden aikana tapahtuva muutos huomioidaan laskettaessa laitoksen vuotuisia vapaita kassavirtoja.
 - Liittymismaksut riippuvat rakentamistyyppistä. Vuosien 2011-2013 liittymismaksutulot olivat keskimäärin 329 TEUR / vuosi.
 - Vuoden 2014 liittymämaksutulot arvioitu vuoden 2013 suuruisiksi eli noin 350 TEUR tasolle.
 - Keskimääräinen liittymismaksu on ollut 4 144 euroa vuonna 2014 ja jatkossa liittymämaksujen kehitystä ennustetaan perustuen tuohon keskimääräiseen arvoon.
 - Liittymämaksun keskimääräistä arvoa korotetaan 4,0 % vuosittain.

Laskelman keskeiset oletukset

Toiminnan tuotot (2/2)

Kulutuspisteet

- Laukaan vesi- ja viemärlaitoksella on tällä hetkellä noin 3600 talousveden kulutuspistettä ja viemärin noin 3350 viemäriin liittyntä kulutuspistettä.
- Kulutuspisteiden kasvua on mallinnettu perustuen arvioituun Laukaan asukasmäärän kasvuun. Oletuksena on, että Laukaan asukasmäärä jatkaa tasaista kasvuaan 150 asukkaalla per vuosi, mikä vastaa vuosien 2010-2013 keskimääräistä asukasmäärän kasvua.
 - Perustuen asukasmäärän kasvuun, mallinnuksessa on oletettu, että uusia talous- sekä jäteveden kulutuspisteitä syntyy 70 kpl per vuosi.
 - Uuden teollisuuden osuus kulutuspisteistä on arvioitu pieneksi, joten mallinnuksessa ei ole huomioitu mahdollisia uusia teollisuuslaitoksia.
 - Teollisuuslaitosten veden käyttö vaihtelee merkittävästi laitoksen tyypistä riippuen lähes olemattomasta hyvinkin suuriin määriin. Koska uuden teollisuuden tyyppiä on vaikea arvioida, on mallinnus on tehty perustuen ainoastaan asukasmäärän kasvusta johtuvaan kulutuspisteiden kasvuun.
- Talous- ja jäteveden volyymit on mallinnettu toteutuneen keskimääräisen veden käytön (m³/asiakasryhmä/vuosi) kautta.

Volyymit

- Ostettu talousveden määrä on mallinnettu toteutuneen keskimääräisen veden käytön (m³/asiakasryhmä/vuosi) kautta.
 - Nykyisten asiakkaiden vedenkulutus vastaa nykyistä keskimääräistä vedenkulutusta, eikä tähän ole oletettu muutoksia ennusteperiodilla.
 - Uusien asiakkaiden on oletettu olevan maksuluokkaan 1 kuuluvia asiakkaita, joiden vuotuinen talousveden käyttö on keskimäärin 149 m³.
 - Vastaavasti on ennustettu uusien asiakkaiden jäteveden käyttö, joka on ollut keskimäärin maksuluokkaan 1 kuuluvilla asiakkailla 141 m³.

Hinnat

- Kaikkia asiakkailta perittäviä taksoja on johdon arvioiden perusteella nostettu 4,0 % vuodessa koko ennustejaksolla.

Laskelman keskeiset oletukset

Käyttömenot ja investoinnit

Käyttömenot

- Palvelujen ostot sisältävät pääsääntöiset veden ostamista ja jäteveden puhdistamista.
 - Palvelujen ostot on mallinnettu osuutena volyyymeista.
 - Jätevedestä Laukaan vesi- ja viemärilaitos puhdistaa itse noin 20 %, kun loput puhdistetaan Jyväskylän Seudun Puhdistamo Oy:llä.
 - Jyväskylän Seudun Puhdistamo Oy:n liittyvä remontti tuo hintapaineita, ja puhdistetun jäteveden yksikköhintaa oletetaan laskennassa korotettavan 1.1.2015 alkaen 10 %:lla.
 - Palvelujen ostoja korotetaan lisäksi 2 % vuodessa vastaten inflaatio-oletusta.
- Materiaalien ostojen odotetaan kasvavan volyymin suhteessa sekä nousevan 2 % vuodessa vastaten inflaatio-oletusta.
- Henkilöstökulut on oletettu kasvavan 3 % / vuosivauhtia. Lisäksi laskennassa oletetaan henkilöstökuluihin 5 % kertakorotus 1.1.2015 alkaen oletetusta korkeammasta palkkatasosta osakeyhtiömuotoisessa vesi- ja viemärilaitoksessa.
- Liiketoiminnan muut kulut on oletettu kasvavan inflaatioprosentin eli 2 %:n vuotuisen kasvun verran.

Investoinnit

- Laukaan vuotuiseksi investointitasoksi on arvioitu 1,5 MEUR, jolla katetaan ylläpitoinvestoinnit eli nykyisen verkon kunnostus (arviolta 0,3 MEUR) sekä uusinvestoinnit verkostoon (1,2 MEUR)
 - Kesällä 2015 päätetään Lievestuoreen jätevesiratkaisusta ts. tehdäänkö siirtoviemäri Lievestuoreelta Jyväskylään (jätevedet johdettaisiin muiden jätevesien tavoin Jyväskylään JSP:n jätevedenpuhdistamoon vai investoidaanko Lievestuoreen uuteen puhdistamoon.
- Kevään 2015 aikana tullaan päättämään Lievestuoreen jätevesiratkaisusta.
 - Mallinnustarkoituksessa oletetaan, että vuoden 2016 toteutetaan jätevesiratkaisu, jonka arvoksi on oletettu 3,0 MEUR.
 - Mallinnuksessa on oletettu, että tulevat investoinnit jakaantuvat käyttöomaiserialle karkeasti samassa suhteessa kuin käyttöomaisuus on jakautunut historiallisesti 2010-2013:
 - Rakennukset 7 %
 - Verkostot 93 %

Laskelman keskeiset oletukset

Muut oletukset

- Laskenta suoritetaan jaksolle 2015-2025, jonka jälkeen määritetään jäännösarvo. Vuotuiseksi inflaatioksi on oletettu 2 %. Jäännösarvon kasvuksi on oletettu inflaatio-odotuksen mukainen 2 %.
- **Käyttöomaisuuden poistotasoina oletetaan seuraavaa perustuen vesilaitoksen historiallisiin poistomenetelmiin (tasearvot alla ovat 31.12.2013 arvoja):**
 - Verkostot (6 615 TEUR) 8 % menojäännöspoisto.
 - Rakennukset ja rakennelmat (461 TEUR) 20 vuotta.
- Käyttöpääoma ennusteperiodilla on noin 24 %:a liikevaihdesta.
- Julkisoikeudellinen yhteisö ei maksa veroja mutta yhtiömuotoon siirryttäessä tuloverot on laskettu eteenpäin 20 % yhtiöveroasteen mukaan.
- Diskonttokorkona eli pääoman keskimääräisenä tuotto-odotuksena on käytetty 5,8 %. Tuottovaateen määrittäminen on esitetty liitteessä 1.

Kassavirtamallin tulokset

	Arvio 2014	Ennuste 2015	Ennuste 2016	Ennuste 2017	Ennuste 2018	Ennuste 2019	Ennuste 2020	Ennuste 2021	Ennuste 2022	Ennuste 2023	Ennuste 2024	Ennuste 2025	Jäännösarvo 2026
Liikevaihto	2 503,8	2 541,8	2 717,1	2 869,1	3 028,9	3 196,9	3 373,6	3 559,2	3 754,2	3 959,2	4 174,6	4 400,9	4 488,9
<i>Liikevaihdon kasvu -%</i>	1,6 %	1,5 %	6,9 %	5,6 %	5,6 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,5 %	5,4 %	5,4 %	2,0 %
Materiaalit ja palvelut yhteensä	1 056,0	1 007,4	1 042,5	1 078,6	1 115,7	1 153,9	1 193,1	1 233,4	1 274,9	1 317,6	1 361,4	1 406,5	1 434,6
Henkilöstökulut yhteensä	388,3	419,4	432,0	444,9	458,3	472,0	486,2	500,7	515,8	531,2	547,2	563,6	574,9
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	73,9	75,3	76,8	78,4	80,0	81,6	83,2	84,8	86,5	88,3	90,0	91,8	93,7
Käyttökate	985,6	1 039,7	1 165,8	1 267,2	1 375,0	1 489,5	1 611,1	1 740,1	1 877,0	2 022,1	2 176,0	2 338,9	2 385,7
<i>Käyttökate-%</i>	39,4 %	40,9 %	42,9 %	44,2 %	45,4 %	46,6 %	47,8 %	48,9 %	50,0 %	51,1 %	52,1 %	53,1 %	53,1 %
Poistot ja arvonalentumiset	742,4	747,4	1 033,3	1 064,9	1 095,1	1 123,9	1 151,4	1 177,6	1 202,5	1 226,1	1 248,5	1 269,7	1 269,7
Liikevoitto	243,2	292,3	132,5	202,4	280,0	365,6	459,7	562,5	674,5	796,0	927,5	1 069,2	1 116,0
Verot liikevoitosta	-57,0	-58,5	-26,5	-40,5	-56,0	-73,1	-91,9	-112,5	-134,9	-159,2	-185,5	-213,8	-223,2
Liikevoitto verojen jälkeen	186,2	233,8	106,0	161,9	224,0	292,5	367,7	450,0	539,6	636,8	742,0	855,4	892,8
Liittymismaksut	351,0	301,7	313,8	326,3	339,4	352,9	367,0	381,7	397,0	412,9	429,4	446,6	455,5
Poistot	742,4	747,4	1 033,3	1 064,9	1 095,1	1 123,9	1 151,4	1 177,6	1 202,5	1 226,1	1 248,5	1 269,7	1 269,7
Liikevoitto verojen jälkeen + poistot + liittymismaksut	1 279,5	1 282,9	1 453,0	1 553,0	1 658,4	1 769,3	1 886,2	2 009,4	2 139,1	2 275,8	2 419,9	2 571,7	2 618,0
Käyttöpääoman muutos (+/-)	51,7	-14,5	-44,2	-37,9	-39,9	-42,0	-44,2	-46,6	-49,0	-51,6	-54,3	-57,1	-21,3
Investoinnit (-)	-1 106,2	-1 500,0	-4 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 295,1
Vapaa kassavirta verojen jälkeen (ennen rahoituskuluja)	225,0	-231,6	-3 091,2	15,2	118,5	227,3	342,0	462,8	590,1	724,2	865,6	1 014,6	1 301,6

Pääoman Tuottovaade	Ennuste- periodin kassavirtojen nykyarvo (1)	Jäännös- arvon nykyarvo (2)			Velaton yritysarvo (1)+(2)+ arvonmäärittäyshetken kassavarat			Oman pääoman arvo (1)+(2)+kassavarat-velat		
Pääoman keskikustan- nus	Kassavirrat yhteensä	Jäännösperiodin kasvu-%			Jäännösperiodin kasvu-%			Jäännösperiodin kasvu-%		
		1,5 %	2,0 %	2,5 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %
4,83 %	-832	23 220	27 316	33 166	23 089	27 185	33 035	19 948	24 044	29 894
5,83 %	-964	16 092	18 190	20 918	15 791	17 889	20 616	12 650	14 748	17 475
6,83 %	-1 081	11 791	13 010	14 511	11 338	12 557	14 058	8 197	9 416	10 917

Herkkystarkastelut 1/3

Kulutuspisteiden määrän sekä taksojen kehitys

Kulutuspisteiden määrän kasvun vaikutus liiketoiminnan arvoon

Herkkyyssanalyysi: Kulutuspisteiden määrän kehitys				
Luvut esittävät liiketoiminnan arvon (TEUR)				
Liittymämäärien kasvu vuodessa (kpl)	Jäännösperiodin kasvu (%)			
		1,5 %	2,0 %	2,5 %
	60	13 767	15 675	18 156
	70	15 791	17 889	20 616
	80	17 814	20 102	23 076

- Liikevaihdon ennustaminen ja liittymämaksutulojen kasvu perustuu ennusteeseen kulutuspisteiden lukumäärän kehittämisestä.
- Perusskenaariossa kulutuspisteiden määrä kasvaa talous- ja jäteveden osalta 70 kappaletta vuodessa ennusteperiodilla.
 - Mikäli kulutuspisteiden määrä kasvaa vuosittain 80 kappaletta nousisi liiketoiminnan arvo 2,2 MEUR ja vastaavasti laskisi 2,2 MEUR, mikäli kulutuspisteiden kasvu jäisi vuositason 60 kpl:seen (jäännösarvon liikevaihdon kasvu 2,0 % edellä mainituissa tapauksissa).

Taksojen noston vaikutus liiketoiminnan arvoon

Herkkyyssanalyysi: Taksojen nousu				
Luvut esittävät liiketoiminnan arvon (TEUR)				
Taksojen vuotuinen nousu (%)	Jäännösperiodin kasvu (%)			
		1,5 %	2,0 %	2,5 %
	3,00 %	9 529	10 973	12 851
	4,00 %	15 791	17 889	20 616
	5,00 %	22 639	25 457	29 120

- Liikevaihdon kasvun toinen keskeinen ajuri kulutuspisteiden kasvun lisäksi on taksojen nousu.
- Perusskenaariossa kaikkia taksoja (käyttö-, perus- ja liittymämaksut) nostetaan ennusteperiodilla 4,0 % vuodessa.
 - Mikäli taksojen korotetaan vuosittain 5 % vuodessa liiketoiminnan arvo nousisi 7,6 MEUR ja vastaavasti laskisi 6,9 MEUR, mikäli taksojen nostetaan vain 3,0% vuodessa (jäännösarvon liikevaihdon kasvu 2,0 % edellä mainituissa tapauksissa).

Huom! Kaikissa tarkasteluissa muut oletukset kuin herkisteltävät tekijät pidetään ennallaan!

Herkkyystarkastelut 2/3

Investointien ja verojen vaikutus

Investointien vaikutus liiketoiminnan arvoon

Herkkyyssanalyysi: Investoinnit				
Luvut esittävät liiketoiminnan arvon (TEUR)				
Investointien vuosittainen määrä (TEUR)		Jäännösperiodin kasvu (%)		
		1,5 %	2,0 %	2,5 %
	1 250	19 157	21 453	24 437
	1 500	15 791	17 889	20 616
	1 750	12 424	14 325	16 796

- Investointien muuttaminen 250 TEUR:lla ennusteperiodilla nostaisi/laskisi Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen liiketoiminnan arvoa noin 3,5 MEUR:lla (jäännösarvon liikevaihdon kasvun ollessa 2,0 %)
- Perusskenaariossa investoinnit on asetettu 1,5 MEUR tasoon vuosina 2015-2025.
 - Mikäli olemassa olevalle verkostolla on paljon korjausvelkaa, voi olla perusteltua nostaa ennustevuosien investointeja.

Tuloverojen vaikutus liiketoiminnan arvoon

Herkkyyssanalyysi: Ei veroja				
Luvut esittävät liiketoiminnan arvon (TEUR)				
Vero-prosentti (0%)		Jäännösperiodin kasvu (%)		
		1,5 %	2,0 %	2,5 %
	0 %	19 305	21 763	24 958
	20 %	15 791	17 889	20 616

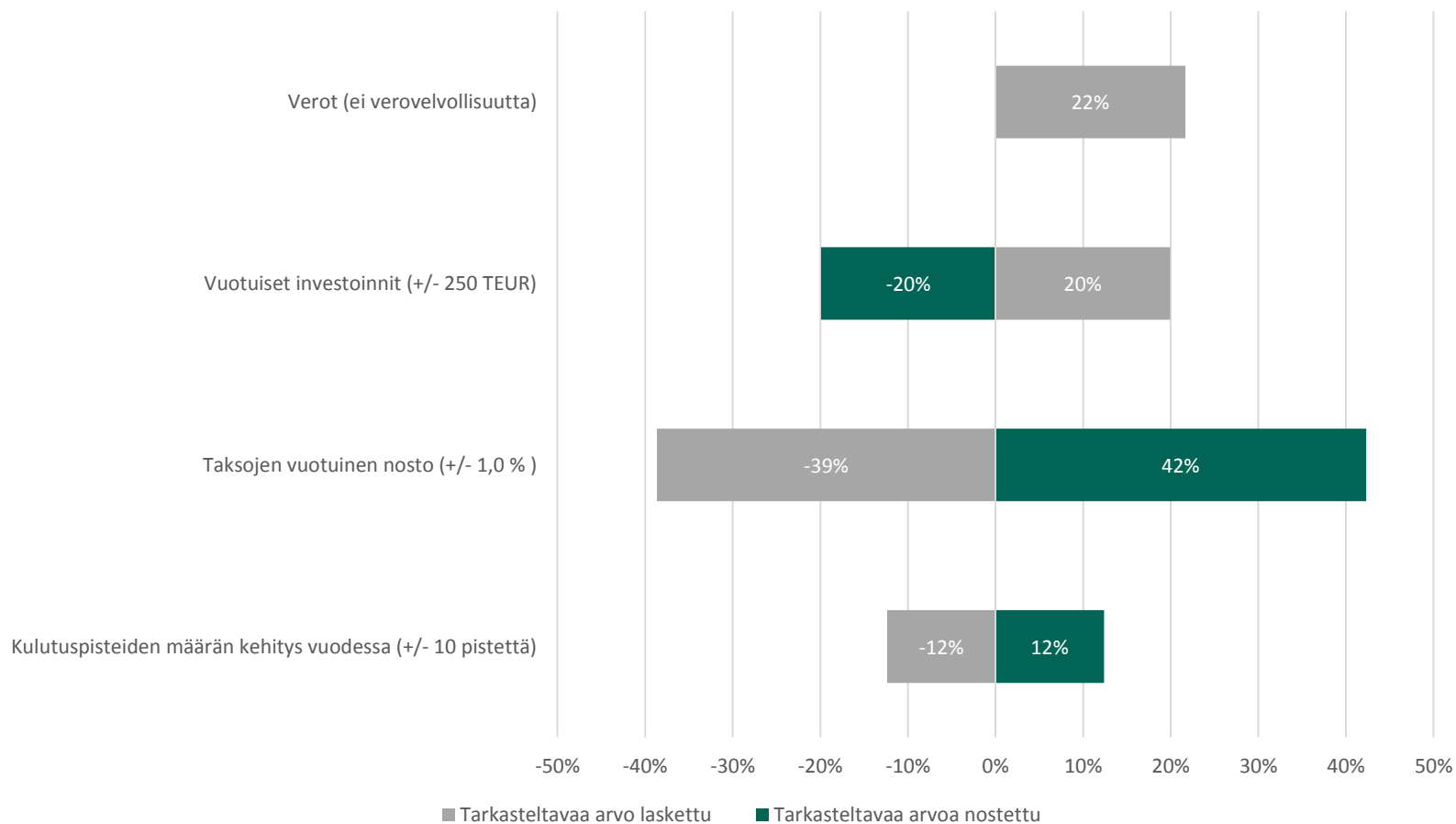
- Laukaan vesi- ja viemärlaitos toimii tällä hetkellä taseyksikkönä, jolloin se ei joudu maksamaan veroja. Arvonmääritys on lähtökohtaisesti tehty mahdollista yhtiöittämistä silmällä pitäen.
- Herkkyystarkasteluna on huomioitu vaihtoehto, jossa veroja ei maksettaisi jatkossa. Tämä nostaisi Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen liiketoiminnan arvoa noin 3,9 MEUR:lla (jäännösarvon liikevaihdon kasvun ollessa 2,0 %).

Huom! Kaikissa tarkasteluissa muut oletukset kuin herkisteltävät tekijät pidetään ennallaan!

Herkkyystarkastelut 3/3

Keskeisillä oletuksilla on merkittävä vaikutus liiketoiminnan arvoon

Herkisteltävän tekijän vaikutus liiketoiminnan arvoon

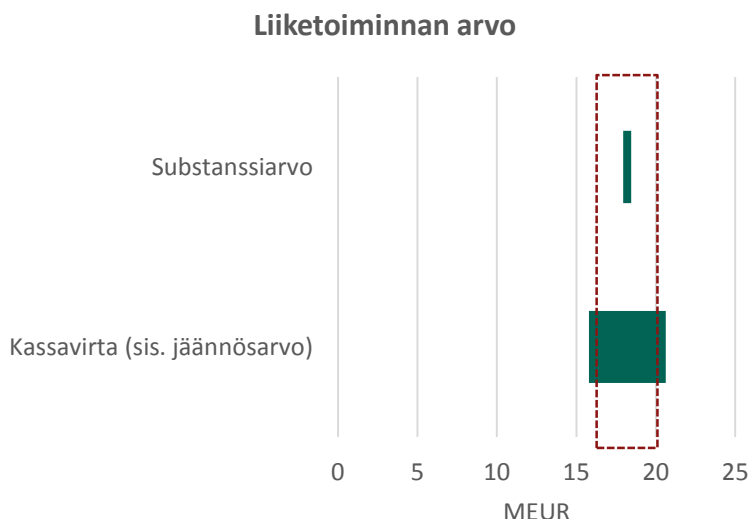


YHTEENVETO TULOKSISTA

Yhteenveto arvonmäärityksen tuloksista

Liiketoiminnan arvo asettuu arvonmäärityksen perusteella välille 16,0-20,0 MEUR

Liiketoiminnan arvo eri laskentamenetelmillä



Kommentit

- Laaditun substanssiarvonmäärityksen perusteella Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen liiketoiminnan arvo on noin 18,0-18,5 MEUR.
 - Verkoston, pumppaamojen, puhdistamon sekä vedenottamoiden osalta oikaisutarve karkeiden laskelmien perusteella näyttäisi olevan noin 10,5 MEUR.
 - Vesilaitoksen käyttöomaisuus näyttää sisältävän merkittävää piilevää arvoa johtuen mm. käyttöomaisuuden nopeasta poistotahdista sekä rakennuskustannusten noususta, joka heijastuu myös verkoston uudelleenhankintahintaa arvioitaessa.
 - Ensisijaisena arvonmääritysmenetelmänä käytetyn substanssiperusteisen arvonmäärityksen tuloksia on verrattu kassavirtaperusteisella arvonmääritysmenetelmällä saatuihin tuloksiin → Laaditun kassavirta-analyysin perusteella liiketoiminnan arvoksi on saatu 15,8 MEUR – 20,6 MEUR, mikä näin ollen tukee substanssiarvonmäärityksen tuloksia.
- **Perustuen substanssi- ja kassavirta-arvonmäärityksiin yhtiön arvioitu liiketoiminnan arvo asettuu analyysin perusteella välille 16,0-20,0 MEUR.**
- Kun liiketoiminnan arvosta vähennetään liittymismaksut ja muut velat, saadaan oman pääoman arvoksi noin 13-17 MEUR.

Huomiot arvonmäärityksen tuloksista

- Markkinat arvostavat verrokkiryhmään valitut yritykset tällä hetkellä keskimäärin 11x kertaa käyttökatteeseen suhteutettuna (yritysarvo / käyttökate)*.
 - Edellä mainitun arvonmäärityksen perusteella Laukaan vesi- ja viemärlaitoksen käyttökatekerroin ennustevuosien 2015 ja 2016 käyttökateen perusteella olisi 15-17x.
- Markkinoita korkeampaa arvostusta selittää se, että kokoluokan kasvaessa laitoksen käyttökateen odotetaan parantuvan kiinteiden kustannusten kuten henkilöstökulujen suhteellisen osuuden laskiessa.
- Toisaalta substanssi- tai kassavirta-arvonmäärityksessä ei ole pystytty huomioimaan mahdollista korjausvelkaa verkostossa, millä voi olla negatiivista vaikutusta arvoon.

* Lähde: Bloomberg

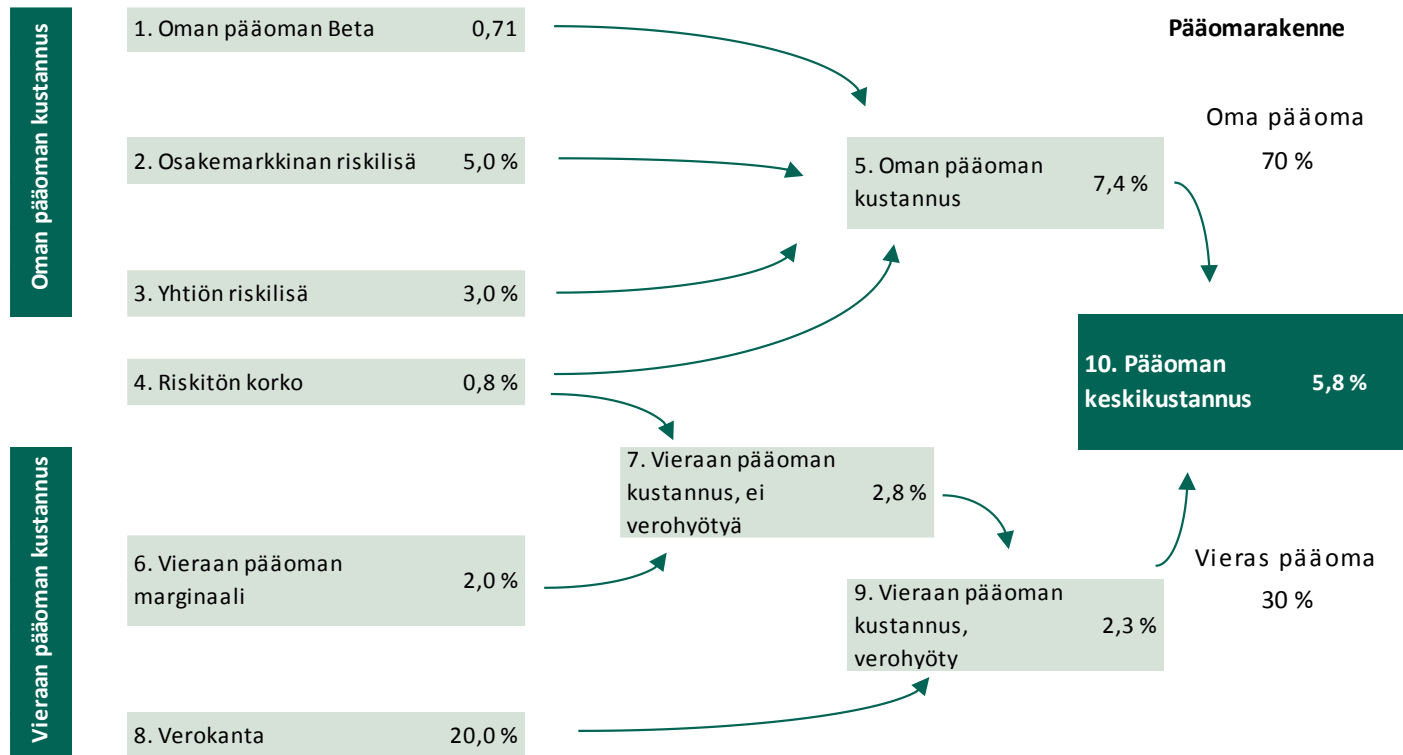
LIITTEET

LIITE I

Kassavirtamenetelmä; pääomakustannuksen laskenta

Keskimääräisen pääoman kustannuksen (WACC) laskenta

- Pääoman keskimääräinen kustannus on määritetty seuraavin laskennan vaihein:



- Pääoman keskimääräinen kustannus määritellään liiketoiminnan eri rahoitusmuotojen painotettuna keskiarvona. Määrittelyssä otetaan huomioon sekä oman että vieraan pääoman keskimääräinen kustannus.
- Vesihuoltoliiketoiminnan tavoite-pääomarakenteena on käytetty 70/30 (velkaosuus 30 %, oman pääoman osuus 70 %)
- Tuottovaatimuksen määrittämistä varten liiketoiminnalle on määritetty oman pääoman beeta-kerroin vastaavalla toimialalla toimivien pörssilistattujen vertailuyritysten kertomien perusteella*.
- Riskitön korko vastaa Suomen valtion 10-vuotisen joukkovelkakirjalainan vuotuista tuottoa*:

*Lähde: Bloomberg

LIITE II

Tuloslaskelma, tase ja kassavirtalaskelma mallinnuksen perusteella

TULOSLASKELMA (TEUR)	Toteuma 2010	Toteuma 2011	Toteuma 2012	Toteuma 2013	Arvio 2014	Ennuste 2015	Ennuste 2016	Ennuste 2017	Ennuste 2018	Ennuste 2019	Ennuste 2020	Ennuste 2021	Ennuste 2022	Ennuste 2023	Ennuste 2024	Ennuste 2025
Liiketoiminnan tuotot																
Vesimaksut	2 061,2	2 192,0	2 336,1	2 464,4	2 503,8	2 541,8	2 717,1	2 869,1	3 028,9	3 196,9	3 373,6	3 559,2	3 754,2	3 959,2	4 174,6	4 400,9
LIKEVAIHTO	2 061,2	2 192,0	2 336,1	2 464,4	2 503,8	2 541,8	2 717,1	2 869,1	3 028,9	3 196,9	3 373,6	3 559,2	3 754,2	3 959,2	4 174,6	4 400,9
Liiketoiminnan muut tuotot	1,0	2,1	0,4	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
LIIKETOIMINNAN TUOTOT YHTEENSÄ	2 062,1	2 194,1	2 336,5	2 465,5	2 503,8	2 541,8	2 717,1	2 869,1	3 028,9	3 196,9	3 373,6	3 559,2	3 754,2	3 959,2	4 174,6	4 400,9
Materiaalit ja palvelut																
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	254,2	286,9	307,1	305,6	315,9	310,5	321,3	332,4	343,8	355,5	367,6	380,0	392,7	405,8	419,2	433,1
Ulkopuoliset palvelut	675,0	730,3	683,1	682,9	740,1	696,9	721,2	746,2	771,9	798,3	825,5	853,5	882,2	911,8	942,2	973,4
Materiaalit ja palvelut yhteensä	929,2	1 017,2	990,2	988,5	1 056,0	1 007,4	1 042,5	1 078,6	1 115,7	1 153,9	1 193,1	1 233,4	1 274,9	1 317,6	1 361,4	1 406,5
MYYNTIKATE	1 132,9	1 176,9	1 346,3	1 477,0	1 447,8	1 534,4	1 674,6	1 790,5	1 913,2	2 043,1	2 180,5	2 325,7	2 479,3	2 641,7	2 813,2	2 994,4
Henkilöstökulut																
Palkat ja palkkiot	224,1	221,4	267,2	290,4	267,9	289,4	298,1	307,0	316,2	325,7	335,5	345,5	355,9	366,6	377,6	388,9
Eläkekulut	56,4	50,2	59,8	75,7	104,8	113,2	116,6	120,1	123,7	127,4	131,2	135,2	139,2	143,4	147,7	152,1
Muut henkilösivukulut	12,7	12,7	15,2	16,5	15,6	16,8	17,3	17,8	18,4	18,9	19,5	20,1	20,7	21,3	21,9	22,6
Henkilöstökulut yhteensä	293,3	284,3	342,3	382,6	388,3	419,4	432,0	444,9	458,3	472,0	486,2	500,7	515,8	531,2	547,2	563,6
Liiketoiminnan muut kulut																
Vuokrat	9,2	13,1	16,0	20,1	16,8	17,2	17,5	17,8	18,2	18,6	18,9	19,3	19,7	20,1	20,5	20,9
Muut kiinteät kulut	45,2	33,5	82,2	71,7	57,0	58,2	59,3	60,5	61,7	63,0	64,2	65,5	66,8	68,2	69,5	70,9
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	54,4	46,6	98,3	91,8	73,9	75,3	76,8	78,4	80,0	81,6	83,2	84,8	86,5	88,3	90,0	91,8
KÄYTTÖKATE	785,2	846,1	905,7	1 002,6	985,6	1 039,7	1 165,8	1 267,2	1 375,0	1 489,5	1 611,1	1 740,1	1 877,0	2 022,1	2 176,0	2 338,9
Suunnitelman mukaiset poistot	546,6	577,4	614,3	657,1	742,4	747,4	1 033,3	1 064,9	1 095,1	1 123,9	1 151,4	1 177,6	1 202,5	1 226,1	1 248,5	1 269,7
LIKEVOITTO	238,6	268,7	291,4	345,5	243,2	292,3	132,5	202,4	280,0	365,6	459,7	562,5	674,5	796,0	927,5	1 069,2
Rahoitustuotot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahoituskulut	237,7	237,1	253,2	244,0	249,7	7,1	56,2	110,0	118,7	112,7	107,1	101,8	96,7	91,8	87,2	82,9
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	1,0	31,6	38,2	101,5	-6,5	285,2	76,2	92,3	161,3	252,9	352,6	460,8	577,9	704,2	840,2	986,3
Satunnaiset tuotot	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Satunnaiset kulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VOITTO/TAPPIO ENNEN TPSIIRTOJA JA VEROJA	1,0	31,6	38,2	101,5	-6,5	285,2	76,2	92,3	161,3	252,9	352,6	460,8	577,9	704,2	840,2	986,3
Tilinpäätössiirrot																
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vapaaehtoisten varausten lisäys (-) tai vähennys (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tilikauden verot	0	0	0	0	0	57,0	15,2	18,5	32,3	50,6	70,5	92,2	115,6	140,8	168,0	197,3
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	1,0	31,6	38,2	101,5	-6,5	228,2	61,0	73,9	129,0	202,3	282,0	368,6	462,3	563,4	672,2	789,1

Huom! Vuosien 2010-2014 luvut ovat Pro Forma -muodossa eivätkä välttämättä täysin vastaa toteutuneita lukuja.

LIITE II

Tuloslaskelma, tase ja kassavirtalaskelma mallinnuksen perusteella

TASE (TEUR)	Toteuma 2010	Toteuma 2011	Toteuma 2012	Toteuma 2013	Arvio 2014	Ennuste 2015	Ennuste 2016	Ennuste 2017	Ennuste 2018	Ennuste 2019	Ennuste 2020	Ennuste 2021	Ennuste 2022	Ennuste 2023	Ennuste 2024	Ennuste 2025
VASTAAVAA																
Pysyvät vastaavat																
Aineelliset hyödykkeet																
Maa- ja vesialueet	6,7	6,7	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rakennukset	515,8	522,9	497,6	461,3	458,0	489,8	726,6	756,9	789,5	823,0	856,3	888,8	919,5	948,0	973,7	996,2
Kiinteät rakenteet ja laitteet	5 630,7	6 229,5	6 358,8	6 614,9	7 032,1	7 753,0	10 982,9	11 387,7	11 760,1	12 102,7	12 417,9	12 707,8	12 974,6	13 220,0	13 445,8	13 653,6
Keskeneräiset hankinnat	0,0	1,4	10,9	50,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pysyvät vastaavat yhteensä	6 153,2	6 760,5	6 874,0	7 126,4	7 490,2	8 242,8	11 709,5	12 144,6	12 549,6	12 925,6	13 274,2	13 596,6	13 894,1	14 168,0	14 419,5	14 649,8
Vaihtuvat vastaavat																
Lyhytaikaiset saamiset																
Myyntisaamiset	656,0	590,5	620,3	677,7	675,6	685,9	733,2	774,2	817,3	862,7	910,3	960,4	1013,0	1068,3	1126,5	1187,5
Muut saamiset	0,0	15,0	33,6	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0	62,0
Rahat ja pankkisaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	253,3	92,1	845,5	654,0	586,8	649,0	846,0	1 183,6	1 667,9	2 305,6	3 103,7
Pysyvät vastaavat yhteensä	656,0	605,5	653,9	739,7	737,7	1 001,2	887,3	1 681,7	1 533,3	1 511,5	1 621,4	1 868,5	2 258,7	2 798,3	3 494,1	4 353,3
VASTAAVAA YHTEENSÄ	6 809,1	7 366,0	7 527,9	7 866,1	8 227,8	9 244,0	12 596,8	13 826,4	14 082,9	14 437,1	14 895,6	15 465,0	16 152,8	16 966,3	17 913,7	19 003,0
VASTATTAVAA																
Oma pääoma																
Osake-, osuus tai muu vastaava pääoma	4 740,3	4 740,3	4 534,1	4 512,5	4 489,7	4 489,7	4 489,7	4 489,7	4 489,7	4 489,7	4 489,7	4 489,7	4 489,7	4 489,7	4 489,7	4 489,7
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	0,0	291,8	323,4	361,6	463,1	456,6	684,8	745,8	819,7	948,7	1 150,9	1 433,0	1 801,6	2 263,9	2 827,3	3 499,4
Tilikauden voitto (tappio)	1,0	31,6	38,2	101,5	-6,5	228,2	61,0	73,9	129,0	202,3	282,0	368,6	462,3	563,4	672,2	789,1
Oma pääoma yhteensä	4 741,3	5 063,7	4 895,8	4 975,7	4 946,3	5 174,5	5 235,4	5 309,3	5 438,3	5 640,6	5 922,7	6 291,3	6 753,6	7 316,9	7 989,1	8 778,2
Vieras pääoma																
Pitkäaikainen																
Lainat rahoituslaitoksilta	37,8	31,5	25,2	18,9	9,5	500,0	3 475,0	4 301,3	4 086,2	3 881,9	3 687,8	3 503,4	3 328,2	3 161,8	3 003,7	2 853,5
Muut pitkäaikaiset velat (liittymämaksut)	1 794,1	2 154,4	2 429,6	2 780,6	3 131,5	3 433,2	3 747,0	4 073,3	4 412,6	4 765,6	5 132,6	5 514,3	5 911,3	6 324,2	6 753,6	7 200,2
Lyhytaikainen																
Lainat rahoitus- ja vakuutuslaitoksilta	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3
Maksuvalmiuslainat																
Ostovelat	212,4	83,2	135,9	42,7	92,3	88,1	91,2	94,3	97,5	100,9	104,3	107,8	111,5	115,2	119,0	123,0
Muut lyhytaikaiset velat	16,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Siirtovelat	0,6	26,8	35,1	41,9	41,9	41,9	41,9	41,9	41,9	41,9	41,9	41,9	41,9	41,9	41,9	41,9
Vieras pääoma yhteensä	2 067,9	2 302,3	2 632,1	2 890,4	3 281,5	4 069,5	7 361,3	8 517,0	8 644,6	8 796,5	8 972,9	9 173,8	9 399,2	9 649,4	9 924,5	10 224,9
VASTAAVAA YHTEENSÄ	6 809,1	7 366,0	7 527,9	7 866,1	8 227,8	9 244,0	12 596,8	13 826,4	14 082,9	14 437,1	14 895,6	15 465,0	16 152,8	16 966,3	17 913,7	19 003,0

Huom! Vuosien 2010-2014 luvut ovat Pro Forma -muodossa eivätkä välttämättä täysin vastaa toteutuneita lukuja.

LIITE II

Tuloslaskelma, tase ja kassavirtalaskelma mallinnuksen perusteella

KASSAVIRTALASKELMA (TEUR)	Toteuma 2010	Toteuma 2011	Toteuma 2012	Toteuma 2013	Arvio 2014	Ennuste 2015	Ennuste 2016	Ennuste 2017	Ennuste 2018	Ennuste 2019	Ennuste 2020	Ennuste 2021	Ennuste 2022	Ennuste 2023	Ennuste 2024	Ennuste 2025
Liiketoiminnan rahavirta																
Käyttökate (EBITDA) (+)	785,2	846,1	905,7	1 002,6	985,6	1 039,7	1 165,8	1 267,2	1 375,0	1 489,5	1 611,1	1 740,1	1 877,0	2 022,1	2 176,0	2 338,9
Satunnaiset erät (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Maksetut verot (-)	0	0	0	0	0	-57,0	-15,2	-18,5	-32,3	-50,6	-70,5	-92,2	-115,6	-140,8	-168,0	-197,3
RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAA	785,2	846,1	905,7	1 002,6	985,6	982,6	1 150,5	1 248,8	1 342,8	1 439,0	1 540,6	1 648,0	1 761,4	1 881,3	2 007,9	2 141,7
Käyttöpääoman muutos																
Myyntisaamisten lisäys (-)	-656,0	65,5	-29,8	-57,3	2,1	-10,3	-47,3	-41,0	-43,1	-45,3	-47,7	-50,1	-52,6	-55,3	-58,1	-61,1
Muiden saamisten lisäys (-)	0,0	-15,0	-18,6	-28,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelkojen lisäys (+)	212,4	-129,2	52,7	-93,2	49,6	-4,2	3,1	3,2	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9
Siirtovelkojen lisäys (+)	0,6	26,2	8,3	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muiden lyhytaikaisten velkojen lisäys (+)	16,6	-16,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyttöpääoman muutos	-426,4	-69,1	12,6	-172,2	51,7	-14,5	-44,2	-37,9	-39,9	-42,0	-44,2	-46,6	-49,0	-51,6	-54,3	-57,1
RAHAVIRTA JA KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS	358,8	777,0	918,3	830,5	1 037,3	968,1	1 106,3	1 210,9	1 302,9	1 397,0	1 496,4	1 601,4	1 712,4	1 829,7	1 953,6	2 084,6
Investointien rahavirta																
Investoinnit (-)	-868,9	-1 186,0	-728,8	-936,3	-1 106,2	-1 500,0	-4 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0
Käyttöomaisuuden myynnit (+)																
Investointien rahavirta yhteensä	-868,9	-1 186,0	-728,8	-936,3	-1 106,2	-1 500,0	-4 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0	-1 500,0
RAHAVIRTA ENNEN RAHOITUSTA	-510,1	-409,0	189,5	-105,9	-68,9	-531,9	-3 393,7	-289,1	-197,1	-103,0	-3,6	101,4	212,4	329,7	453,6	584,6
Rahoituksen rahavirta																
Saadut korot (+)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Maksetut lainojen korot (-)						-7,1	-56,2	-110,0	-118,7	-112,7	-107,1	-101,8	-96,7	-91,8	-87,2	-82,9
Lainan nostot: Lainat rahoituslaitoksilta (+)					0,0	500,0	3 000,0	1 000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainan lyhennykset: Lainat rahoituslaitoksilta (-)					-9,5	-9,5	-25,0	-173,8	-215,1	-204,3	-194,1	-184,4	-175,2	-166,4	-158,1	-150,2
Lainan nostot ja lyhennykset: Liittymismaksut (-/+)	0,0	360,3	275,2	351,0	351,0	301,7	313,8	326,3	339,4	352,9	367,0	381,7	397,0	412,9	429,4	446,6
Maksetut jäännöspääoman korot (-)	-237,7	-237,1	-253,2	-244,0	-249,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osingot (-)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman lisäys (+)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahoituksen rahavirta yhteensä	-237,7	123,2	22,0	107,0	91,8	785,1	3 232,5	1 042,5	5,6	35,9	65,8	95,6	125,2	154,6	184,1	213,5
Rahavarojen muutos						253,3	-161,2	753,4	-191,5	-67,2	62,2	197,0	337,6	484,3	637,7	798,1
Rahavarat tilikauden alussa						0,0	253,3	92,1	845,5	654,0	586,8	649,0	846,0	1 183,6	1 667,9	2 305,6
Rahavarojen muutos						253,3	-161,2	753,4	-191,5	-67,2	62,2	197,0	337,6	484,3	637,7	798,1
Rahavarat tilikauden lopussa						253,3	92,1	845,5	654,0	586,8	649,0	846,0	1 183,6	1 667,9	2 305,6	3 103,7

Huom! Vuosien 2010-2014 luvut ovat Pro Forma -muodossa eivätkä välttämättä täysin vastaa toteutuneita lukuja.