

101016340
RAPORTTI
23.4.2021

Tampereen Vesi Liikelaitoksen yhtiöittämisselvitys

Rev.	Tekijät	Tarkistettu	Kuittaus	Hyväksytyt	Kuittaus
1	Raportti 23.4.2021 / Samuli Viitanen	21/04/2021	Eero Makkonen	23/04/2021	Samuli Viitanen

Sisällysluettelo

1. Selvitystyön lähtökohta ja tavoite
2. Tampereen Vesi Liikelaitoksen ja seudun vesihuollon nykytila ja tulevaisuus
3. Vesihuoltolaitoksen yhtiöittäminen
4. Yhtiöittämisen taloudelliset vaikutukset
5. Vaihtoehtojen vertailu
6. Johtopäätökset
7. Liitteet
 1. Taloudellisen mallinnuksen laskentaperiaatteet
 2. Diskonttokoron arviointi
 3. Alustava kassavirtapohjainen arvonmääritys
 4. Omaisuuden käyvän arvon arviointi



Selvitystyön lähtökohta ja tavoite

- Palvelujen laadun ja vesihuollon toimintaedellytysten turvaamiseksi myös tulevaisuudessa Tampereen kaupunki on päättänyt selvittää vaihtoehtona Tampereen Vesi Liikelaitoksen yhtiöittämistä.
- Tässä työssä laaditaan selvitys Tampereen Vesi Liikelaitoksen yhtiöittämisestä Tampereen kaupungin 100 % omistamaksi osakeyhtiöksi.
- Selvityksen tarkoituksena on vertailla yhtiöittämisen etuja ja haittoja, vaikutusta asiakkaille, henkilöstölle ja kaupungille sekä alustavasti mallintaa yhtiöittämisen taloutta.
- Työn lähtökohdaksi esitetään kuvaus liikelaitoksen ja seudun vesiliiketoiminnan nykytilasta sekä tulevaisuuden haasteista.
- Alustavan kuvan selvittämiseksi yhtiöittämisen taloudellisista vaikutuksista laaditaan liikelaitos- ja osakeyhtiömuotoisen vesihuoltolaitoksen 10 vuoden taloudellinen mallinnus ja määritetään alustavasti vesihuoltolaitoksen käypä arvo kassavirtaperusteisesti.
- Lisäksi selvityksessä kuvataan yhtiöittämisen edut, haitat, mahdollisuudet ja uhat sekä yhtiöittämisen vaikutukset asiakkaalle, omistajalle, vesihuoltolaitokselle ja vesihuoltolaitoksen henkilöstölle.

SISÄLTÖ

Nykytila ja tulevaisuus

- Tampereen Veden toiminta
- Tampereen Veden talous
- Tampereen Veden maksut
- Tampereen Veden ja seudun vesihuollon
tulevaisuus

Tampereen Veden toiminta

- Tampereen Vesi Liikelaitos huolehtii vesihuollosta toiminta-alueellaan. Toiminta-alue kattaa pääosin Tampereen kaupungin asemakaavoitetun alueen ja toiminta-alueella asuu yli 250 000 asukasta. Myös eräiden Ylöjärven raja-alueiden vesihuolto hoidetaan Tampereen Veden toimesta.
- Lisäksi Tampereen Vesi operoi Pirkkalan vesihuoltoa.
- Vettä toimitetaan Pirkkalaan ja tarpeen mukaan Nokialle, Lempäälään ja Kangasalle. Tampereen jätevedenpuhdistamoilla puhdistetaan Pirkkalan, Kangasalan ja Ylöjärven jätevedet.
- Tampereen Vedellä on noin 150 vakituista työntekijää.
- *Tampereen Veden tavoitteena on taata turvalliset vesihuoltopalvelut Tampereen seudulle osaavan ja motivoituneen henkilökunnan voimin. Tuotamme luotettavia vesihuoltopalveluja asiakaslähtöisesti ja kilpailukykyisesti. Kehitämme aktiivisesti ja ennakkoluulottomasti ydintoimintojamme, seutuyhteistyötä ja vesihuoltoalaa.*

Tampereen Veden toiminta

Talousveden tuotanto ja jakelu

- Noin kaksi kolmannesta Tampereella käytettävästä talousvedestä on valmistettu pintavedestä ja loppu kolmannes on pohjavettä.
- Tampereen Veden päävedenottamona toimii Ruskon pintavesilaitos. Tällä hetkellä saneerataan Kaupinojan vedenottamoa ja tavoitteena on tehdä laitoksesta toinen päävedenottamo Ruskon laitoksen rinnalle. Lisäksi käytössä on Polson ja Kämmenniemen pintavesilaitokset.
- Pintavesilaitosten lisäksi Tampereen Vedellä on pohjavesilaitokset Messukylässä, Hyhkyssä, Mustalammella, Pinsiössä ja Julkujärvellä.
- Vuonna 2020 Tampereen Veden verkostoon pumpattu vesimäärä oli noin 18,7 milj. m³ ja laskutettu vesimäärä noin 15,7 milj. m³.
- Vesijohtoverkoston pituus on noin 800 kilometriä ja vesijohtoverkostoon on liittynyt noin 23 000 kiinteistöä. Tampereella on suuria korkeuseroja, joten verkostossa on useita painepiirejä ja paineenkorotuspumppaamoja.
- Polson ja Kämmenniemen alueilla on erilliset vedenjakelujärjestelmät.

Tampereen Veden toiminta

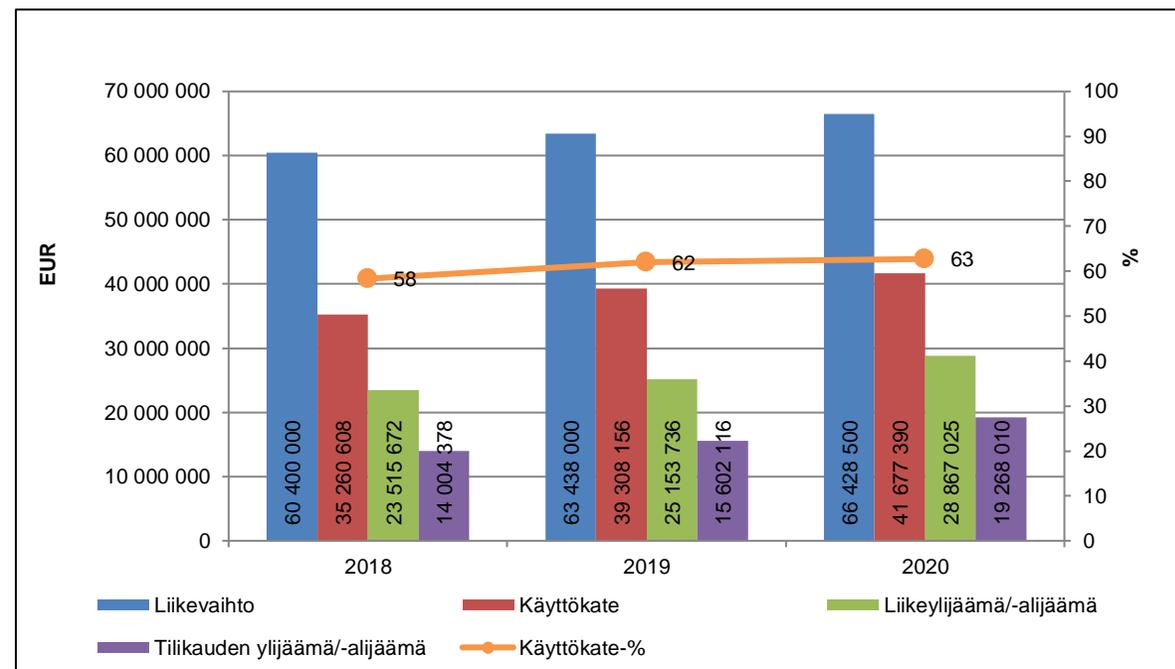
Jäteveden viemäröinti ja käsittely

- Tampereen Vedellä on neljä jätevedenpuhdistamo: Viinikanlahden, Raholan, Kämenniemen ja Polson jätevedenpuhdistamot.
- Tampereella on käytössä kaksi viemäröintijärjestelmää. Vanhimmalla keskusta-alueella on sekaviemäröinti ja muualla erillisviemäröinti.
- Vuonna 2020 Tampereen Veden jätevedenpuhdistamoilla käsitelty jätevesimäärä oli noin 32,8 milj. m³ ja laskutettu jätevesimäärä noin 21,1 milj. m³.
- Jätevesiviemäriverkoston pituus on noin 740 km.

Tampereen Veden talous

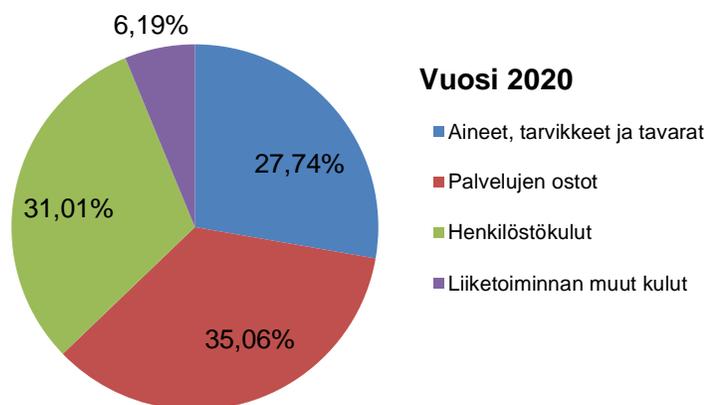
Kannattavuus ja tulorahoituksen riittävyys

- Tampereen Veden liikevaihto on vuosina 2018-2020 ollut 60,4-66,4 MEUR.
- Tilikauden tulos on ollut kasvavissa määrin ylijäämäinen, keskimäärin 16,3 MEUR/v. vuosina 2018-2020.
- Liikelaitos on maksanut kaupungille korvausta peruspääomasta 10,5 MEUR/v.
- Investointitaso on ollut viime vuosina merkittävästi poistotasoa korkeampi. Vuosina 2018-2020 investoinnit olivat keskimäärin 21,0 MEUR/v. ja poistot 12,9 MEUR/v.
- Vuoden 2020 tulorahoitus riittää n. 32,1 MEUR vuotuisiin investointeihin ilman käyttöpääoman muutoksia.

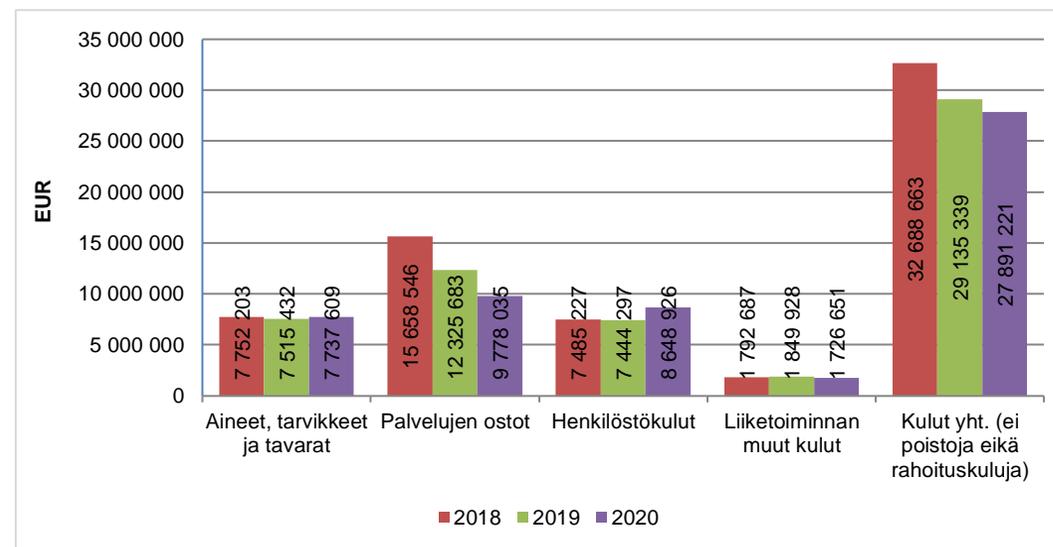


Tampereen Veden talous Kulurakenne

- Vesihuoltolaitoksen käyttökulut jakautuvat melko tasaisesti aineisiin, tarvikkeisiin ja tavaroihin, palvelujen ostoihin ja henkilöstökuluihin.



- Kulutaso on viime vuosina laskenut palvelujen ostojen kulujen laskun vaikutuksesta.



Tampereen Veden talous Vakavaraisuus ja maksuvalmius

- Viime vuosien investointitasoa korkeamman tulorahoituksen vaikutuksesta liikelaitoksen saamiset kunnalta olivat 37,0 MEUR vuoden 2020 taseessa.
- Vuoden 2020 taseessa on edellisiltä tilikausilta kertynyttä ylijäämää 105,2 MEUR.
- Liikelaitoksen omavaraisuusaste on erinomainen 86 %, eikä liikelaitoksella ole lainkaan korollista velkaa.



Tampereen Veden maksut

- Tampereen Veden maksut koostuvat käyttö-, perus- ja liittymismaksuista. Lisäksi laitos perii palvelumaksuja palveluhinnastonsa mukaisesti.
- **Käyttömaksu** määräytyy kulutetun vesimäärän perusteella.
- **Perusmaksu** määräytyy vesimittarin koon perusteella.
- **Liittymismaksu** määräytyy liittyvän kiinteistön kiinteistötyypin ja tontin rakennusoikeuden perusteella. Liittymismaksut ovat vain siirtokelpoisia.
- Tampereen Veden maksutulot jakoutuivat vuonna 2020 seuraavasti:
 - Käyttömaksut 51,2 milj. € (80 %)
 - Perusmaksut 9,5 milj. € (15 %)
 - Liittymismaksut 2,9 milj. € (5 %)

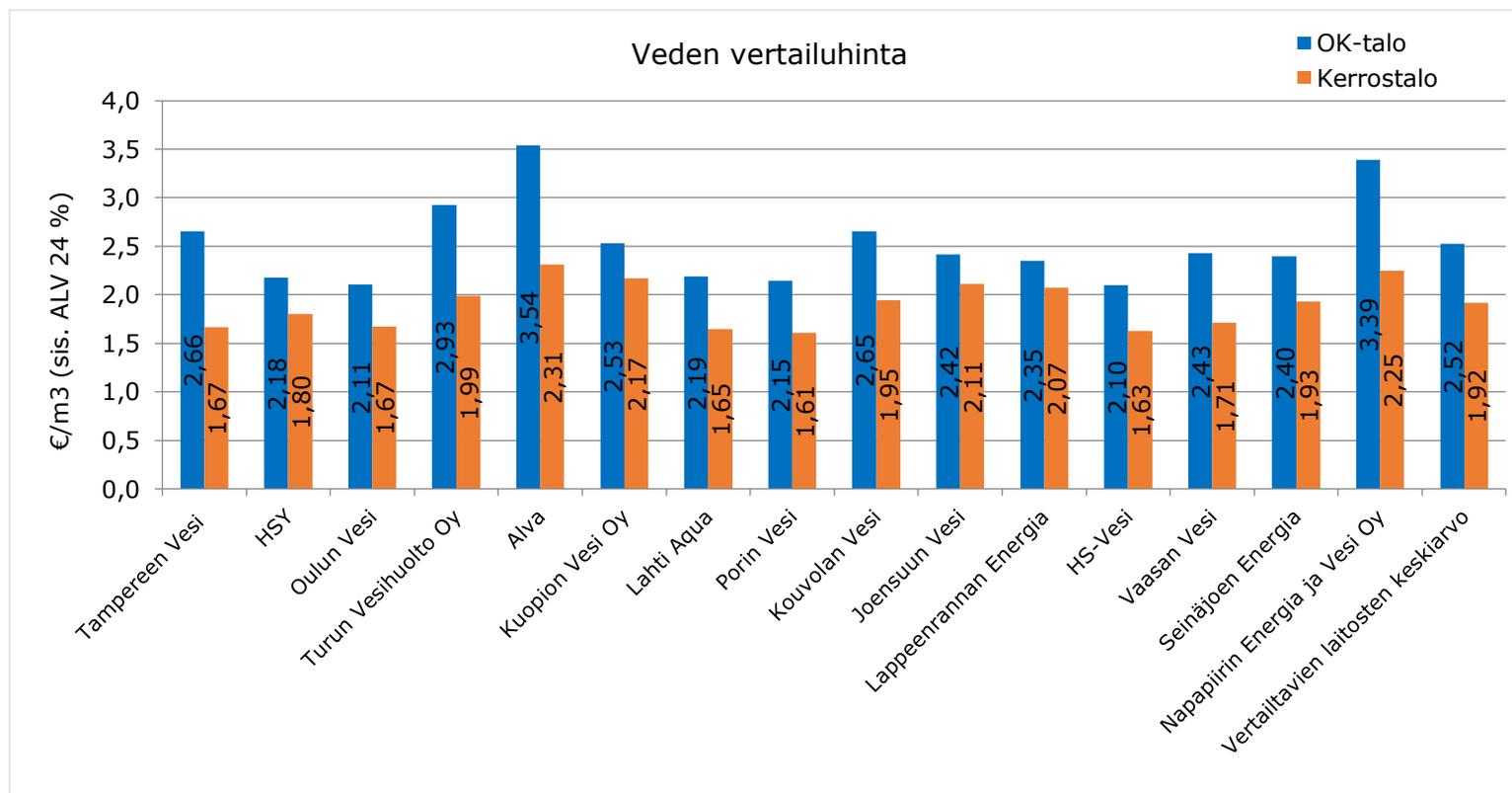
Maksuvertailu

- Seuraavassa on esitetty Tampereen Veden ja 14 muun suuren kunnan vesihuoltolaitoksen vesihuoltomaksuvertailu.
- Vertailussa on vertailtu veden ja jäteveden vertailuhintoja omakoti- ja kerrostaloissa.
 - Vertailuhinnat perustuvat VVY:n kaavaan, jossa tietyn tyyppiselle omakotitalolle ja kerrostalolle lasketaan vuotuinen maksu, joka sisältää käyttö-, perus- ja liittymismaksut (liittymismaksuista 3 %). Näin vesihuoltolaitosten hintoja voidaan vertailla huomioiden kaikki maksut.
- Vertailussa on käytetty vesihuoltolaitosten verkkosivuilla ilmoitettuja tietoja vuoden 2021 maksuista.
- Esitetyt hinnat sisältävät arvonlisäveron.



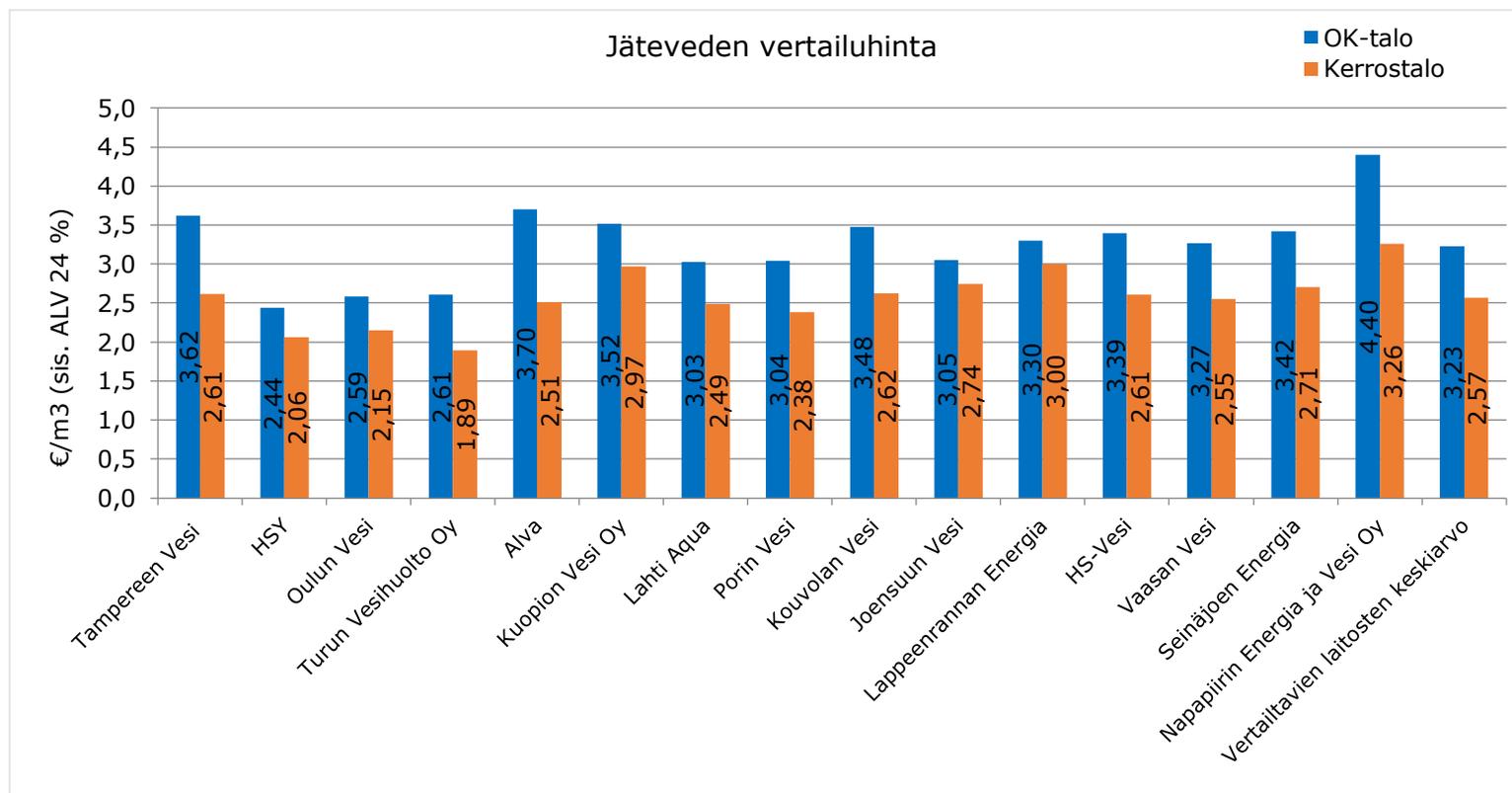
Talousveden vertailuhinta

- Tampereen Veden talousveden vertailuhinta on omakotitalossa 0,13 €/m³ (5 %) vertailtavien laitosten keskiarvoa korkeampi ja kerrostalossa 0,25 €/m³ (13 %) vertailtavien laitosten keskiarvoa matalampi.



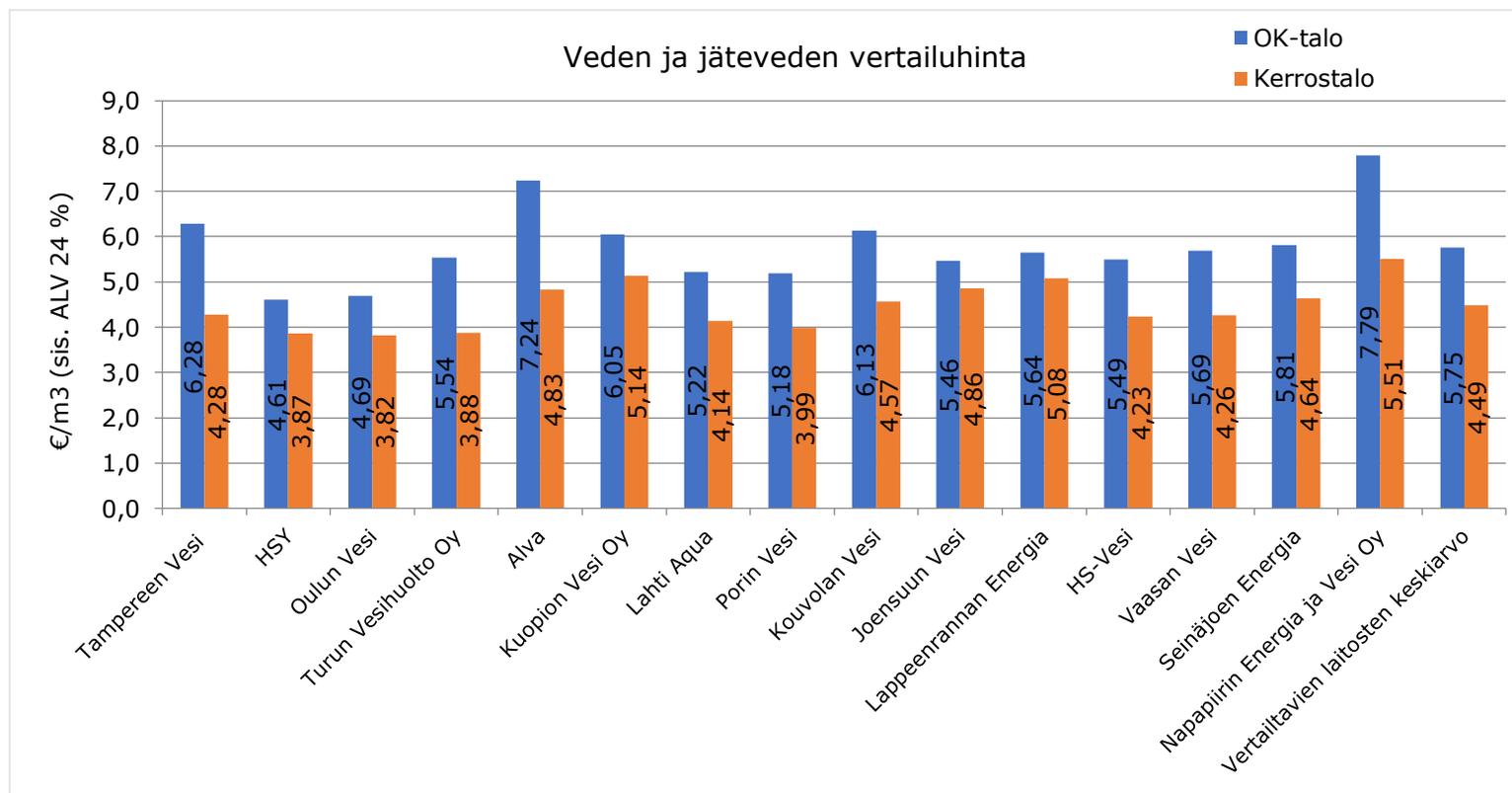
Jäteveden vertailuhinta

- Tampereen Veden jäteveden vertailuhinta on omakotitalossa 0,39 €/m³ (12 %) ja kerrostalossa 0,04 €/m³ (2 %) vertailtavien laitosten keskiarvoa korkeampi.



Veden ja jäteveden vertailuhinta

- Tampereen Veden veden ja jäteveden vertailuhinta on omakotitalossa 0,53 €/m³ (9 %) vertailtavien laitosten keskiarvoa korkeampi ja kerrostalossa 0,20 €/m³ (5 %) vertailtavien laitosten keskiarvoa matalampi.



Tampereen Veden ja seudun vesihuollon tulevaisuus (1/2)

- Tampereen Veden ja naapurikuntien vesihuoltolaitosten tulee pystyä tulevaisuudessakin vastaamaan voimakkaasti kasvavan seudun tarpeisiin.
- Kasvu vaatii vesihuollon laajennusinvestointeja ja samaan aikaan olemassa olevasta vesihuolto-omaisuudesta tulee huolehtia riittäväillä saneerausinvestoinneilla.
 - AFRY laatii tällä hetkellä Tampereen Vedelle tästä selvityksestä erillistä vesihuolto-omaisuuden kuntoarvioselvitystä ja investointi- ja saneerausohjelmaa riittävän investointitason ja investointien oikean kohdentamisen varmistamiseksi.
- Lähitulevaisuudessa Tampereen seudun vesihuollon toimintaympäristö muuttuu merkittävästi, kun Pirkanmaan historian suurin ympäristöinvestointi valmistuu ja Tampereen Seudun Keskuspuhdistamo Oy:n Sulkavuoren jätevedenpuhdistamo aloittaa toimintansa vuonna 2025.
- Keskuspuhdistamon käyttöönoton myötä Tampereen Veden Viinikanlahden ja Raholan jätevedenpuhdistamot lakkautetaan ja jätevedenkäsittely ostetaan palveluna keskuspuhdistamoyhtiöltä.

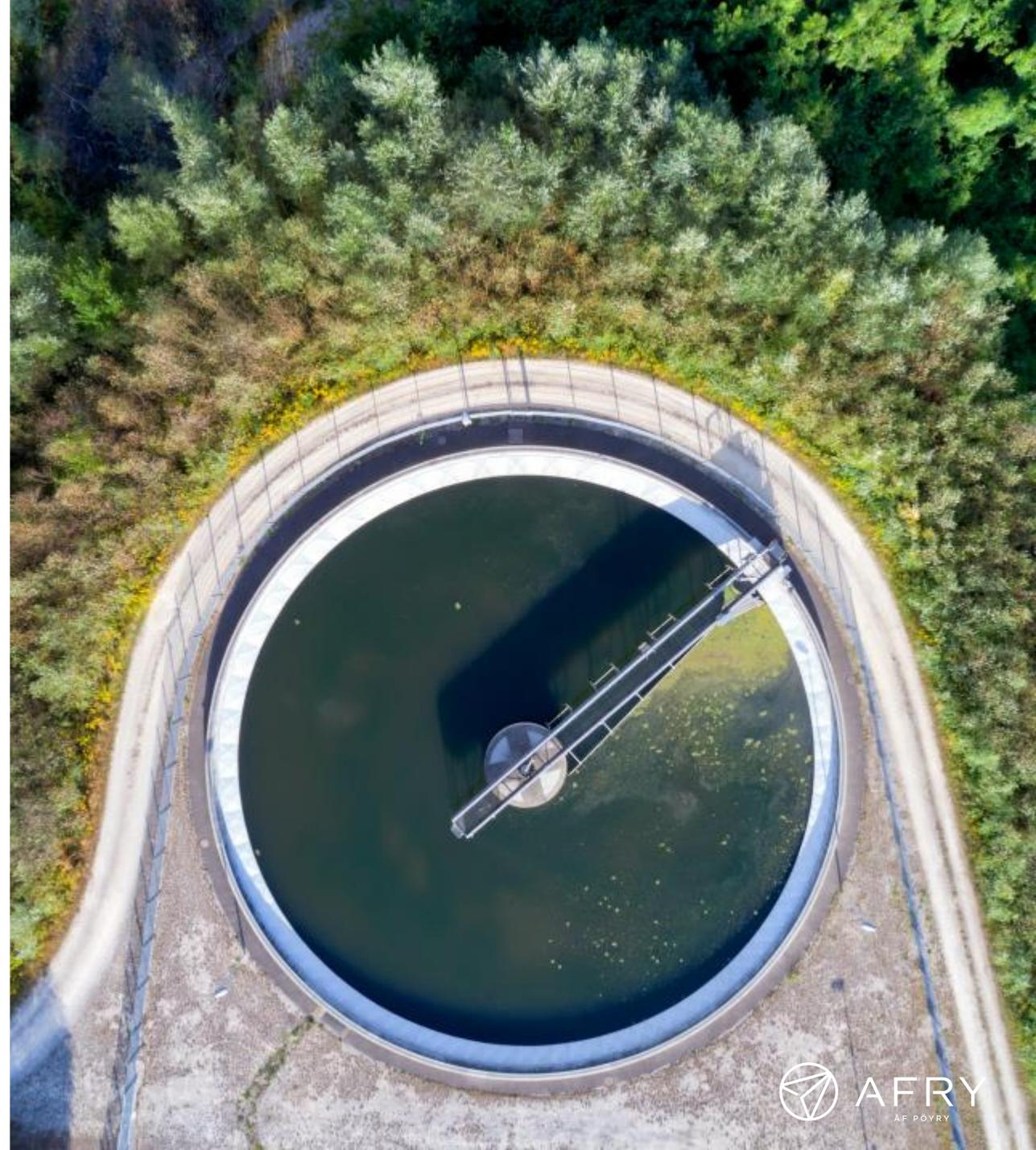
Tampereen Veden ja seudun vesihuollon tulevaisuus (2/2)

- Tampereen seudun vedenhankinnan turvaamiseksi alueen kunnat ovat perustaneet Tavase tekopohjavesiyhtiön, jolle aluehallintovirasto on myöntänyt luvat tekopohjaveden tuottamiselle Kangasalan ja Pälkäneen alueille sijoittuvalla Vehoniemen-Isokankaan harjualueella. Luvat eivät ole vielä lainvoimaisia.
- Tulevaisuudessa Tampereen Vesi aikoo lisätä seudullista yhteistyötä ympäristökuntien kanssa.



Vesihuoltolaitoksen yhtiöittäminen

- Vesihuoltolain asettamat puitteet vesihuoltoliiketoiminnalle
- Osakeyhtiö vesihuoltolaitoksen organisaatiomuotona
- Järjestelyn toteutusvaihtoehdot
- Tampereen kaupungin rooli mahdollisen yhtiöittämisen jälkeen
- Yhtiöittämisen vaikutukset mahdollisiin seudullisiin vesihuoltoratkaisuihin jatkossa
- Tampereen kaupungin tavoitteet yhtiöittämiselle
- Yhtiöittämisprosessi



Vesihuoltolain asettamat puitteet vesihuoltoliiketoiminnalle

- Vesihuoltolaki (681/2014) luo puitteet vesihuoltoliiketoiminnalle riippumatta organisaatiomuodosta.
- Vesihuoltolain mukaan:
 - Kunnan tulee kehittää vesihuoltoa alueellaan yhdyskuntakehitystä vastaavasti yhteistyössä alueensa vesihuoltolaitosten, laitoksille vettä toimittavien ja niiden jätevesiä käsittelevien sekä muiden kuntien kanssa sekä osallistua vesihuollon alueelliseen yleissuunnitteluun. (VHL 5 §)
 - Kunta hyväksyy vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen. Hyväksymispäätöksen yhteydessä on asetettava tavoitteellinen yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaava aikataulu toiminta-alueen eri osien saattamiselle verkostojen piiriin. (VHL 8 §)
 - Vesihuollon maksujen tulee olla kohtuulliset ja tasapuoliset. (VHL 8 §)
 - Vesihuollon ja huleveden viemäröinnin maksujen tulee olla sellaiset, että pitkällä aikavälillä voidaan kattaa vesihuoltolaitoksen uus- ja korjausinvestoinnit ja kustannukset. Maksuihin saa sisältyä enintään kohtuullinen tuotto pääomalle. (VHL 18 §)
 - Vesihuoltolaitoksen tulee julkaista tilinpäätöstiedot, toimintakertomus, toimitusehdot, hinnoitteluperusteet ja lainsäädännön mukaiset tunnusluvut SYKE:n ylläpitämässä tietojärjestelmässä. (VHL 20 c-d §)
 - Vesihuoltolaitoksen on oltava selvillä käyttämänsä raakaveden määrään tai laatuun kohdistuvista riskeistä sekä laitteistonsa kunnosta. (VHL 15 §)

Osakeyhtiö vesihuoltolaitoksen organisaatiomuotona (1/2)

- Osakeyhtiö toimii osakeyhtiölain säädösten mukaisesti. Lisäksi toiminnassa on organisaatiomuodosta riippumatta noudatettava vesihuoltolain säädöksiä.
- Osakeyhtiöllä on oma talousarvio, käyttö- ja investointitalous sekä kirjanpito. Kunnan omistaman osakeyhtiön tilinpäätös yhdistetään kunnan konsernitilinpäätökseen.
- Ylintä päätösvaltaa yhtiössä käyttävät osakkeenomistajat yhtiökokouksessa, joka mm. nimeää hallituksen, hyväksyy tilinpäätöksen ja päättää voittovarojen jaon. Operatiivisesta toiminnasta vastaavat yhtiön hallitus ja toimitusjohtaja.
- Osakeyhtiö on itsenäinen oikeussubjekti, joka vastaa itse omista oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan.
- Osakeyhtiö on Suomessa varsin yleinen vesihuoltolaitoksen organisointimuoto ja sopii siihen hyvin.

Osakeyhtiö vesihuoltolaitoksen organisaatiomuotona (2/2)

- Vuonna 2019 vesihuollon tietojärjestelmään (VEETI) laskutetun vesimäärän tallentaneista vesihuoltolaitoksista 22 % oli osakeyhtiöitä (8 % kunnallisia liikelaitoksia). Osakeyhtiö oli siten vertailun toiseksi yleisin vesihuoltolaitoksen toimintamuoto osuuskunnan jälkeen. Osuuskunta on tyypillinen pienimpien vesihuoltolaitosten toimintamuoto.
 - Lähde: *Kansallisen vesihuoltouudistuksen ohjelma* (https://mmm.fi/documents/1410837/1501873/Kansallinen+vesihuoltouudistus_ohjelma_luonnos_FI.pdf/3a05e5cf-2550-6292-f161-5e73e7950887/Kansallinen+vesihuoltouudistus_ohjelma_luonnos_FI.pdf?t=1607342202209)
- Tällä hetkellä Suomen kymmenestä veden ja jäteveden laskutusmäärän perusteella suurimmasta vesihuoltolaitoksesta osakeyhtiöitä on kuusi, liikelaitoksia kolme ja kuntayhtymiä yksi.
- Suomen väkiluvultaan suurimpien 53 kunnan vesihuoltolaitoksesta (50 vesihuoltolaitosta) osakeyhtiöitä on 19, liikelaitoksia 22, taseyksiköitä 8 ja kuntayhtymiä 1.

Järjestelyn toteutusvaihtoehdot (1/2)

Yleisimmät tavat yhtiöittää vesihuoltolaitos on liiketoimintakauppa ja liiketoimintasiirto:

A) LIIKETOIMINTAKAUPPA

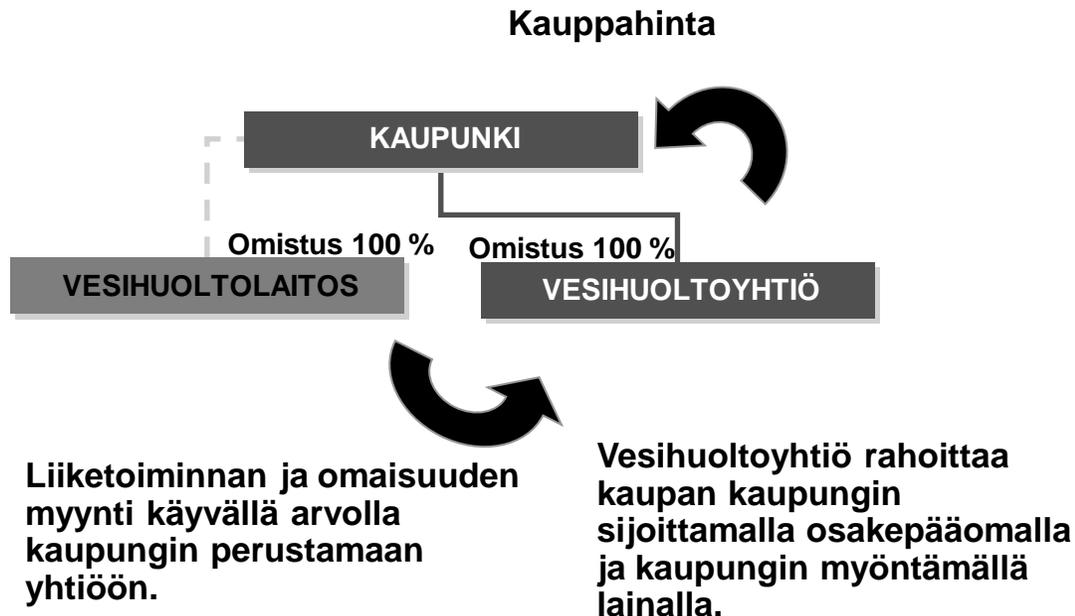
- Liiketoimintakaupassa kaupunki myy vesihuoltoliiketoiminnan perustamalleen vesihuoltoyhtiölle käyvällä arvolla, joka perustuu vesihuoltolaitoksen arvonmääritykseen.
- Kaupassa yhtiön omistukseen siirtyy koko vesiliiketoiminta sekä liiketoimintaan liittyvät laitokset.
- Kaupunki käyttää kauppahintasaatavan maksamalla vastaanottavan yhtiön osakepääoman. Loppukauppahinta jää kaupungin ja yhtiön väliseksi lainasaamiseksi.

B) LIIKETOIMINTASIIRTO

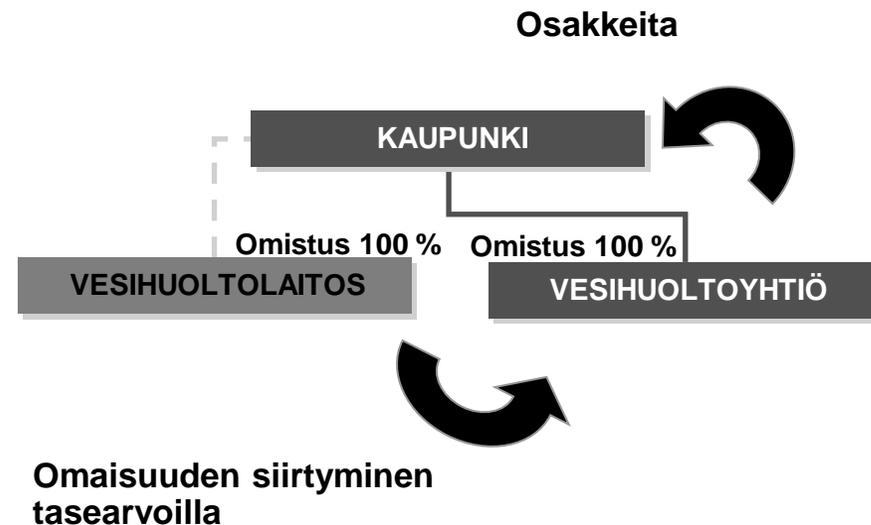
- Liiketoimintasiirrossa kaupunki luovuttaa liiketoimintakokonaisuuteen kohdistuvat varat, siirtyviin varoihin kohdistuvat velat ja toimintaan kohdistuvat varaukset perustettavalle vesihuoltoyhtiölle saaden vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön liikkeelle laskemia uusia osakkeita.
- Omaisuuserät, velat ja varaukset siirtyvät kirjanpitoarvoista, joten transaktiossa ei tarvita erillistä arvonmääritystä.

Järjestelyn toteutusvaihtoehdot (2/2)

A) LIIKETOIMINTAKAUPPA



B) LIIKETOIMINTASIIRTO



Järjestelyn toteutusvaihtoehdot

Vaihtoehtojen vertailu (1/2)

A) LIIKETOIMINTAKAUPPA

- + Kaupunki ei yhteisöverovelvollinen, ei myyntivoittoveroa eikä yleistä verovelvollisuutta.
- + Yhtiön tuloverotus tarkastelujaksolla alhainen, koska yhtiön verotettavan tulon muodostumista vähentävät kirjanpidolliset poistot ja verotuksessa vähennyskelpoiset korkomenot. Käyttöomaisuuden arvonnousun vuoksi verotettava tulo on alhainen pitkän aikaa.

B) LIIKETOIMINTASIIRTO

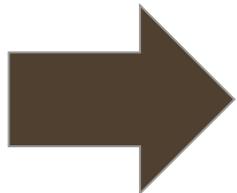
- + Yhtiön korollisten velkojen määrä ei nouse yhtiöittämisen seurauksena.
- + Järjestelystä ei ole varainsiirtovero-seuraamuksia
- + Perustamislainan lyhennyksistä tai poistotason noususta ei aiheudu veden hinnoitteluun nousuriskiä

Järjestelyn toteutusvaihtoehdot

Vaihtoehtojen vertailu (2/2)

A) LIIKETOIMINTAKAUPPA

- Ostaja maksaa varainsiirtoveron siirtyvistä kiinteistöistä, rakennuksista ja arvopapereista.
- Riski, että tasearvojen nousu/omaisuuden hankintameno aiheuttaa taksankorotuspaineita.
- Osakeyhtiö on elinkeinotulostaan yleisesti verovelvollinen, mikä voi nostaa kustannuksia, elleivät käyttöomaisuuden poistot vastaa investointitasoa.



Liiketoimintakauppaa puoltavat ennen kaikkea sen operatiivisen toiminnan veroneutraalisuus sekä kaupungin saama kirjanpidollinen myyntivoitto.

B) LIIKETOIMINTASIIRTO

- Kaupungilla ei mahdollisuutta myyntivoittoon.
- Poistojen vähäisyys aiheuttaa veroseuraamuksia vesihuoltoyhtiössä.
- Mahdollinen voitonjako osinkona, minkä edellytyksenä on kirjanpidollisen voiton tekeminen ja näin myös syntyy verotettavaa tuloa.

Kaupungin rooli vesihuoltolaitoksen yhtiöittämisen jälkeen

- Kaupunki omistaa 100 % perustettavan vesihuoltoyhtiön osakkeista.
- Kaupungilla on kokonaisvastuu vesihuollon järjestämisestä Tampereella (Vesihuoltolaki).
- Kaupunki päättää vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen (Vesihuoltolaki).
 - Laajentumisalueiden uudisrakentamiseen, investointijärjestykseen yms. sovitaan tarkoituksenmukainen menettelytapa.
- Kaupunginhallitus linjaa, ohjaa ja valvoo yhtiön toimintaa (omistajaohjaus) siten, että se vastaa kaupungin sille asettamia tavoitteita.
- Lisäksi kaupunki käyttää omistajana yhtiökokouksen päätösvaltaa, mm:
 - Merkittävät toiminnalliset ja rakenteelliset muutokset.
 - Yhtiöjärjestyksen ja osakepääoman muutokset.
 - Hallituksen jäsenten valinta ja erottaminen.
 - Tilinpäätöksen vahvistaminen ja vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle.
- Yhtiön tulee noudattaa konserniohjeita:
 - Yhtiö tarvitsee merkittäviin päätöksiin kaupungin ohjeistuksen.
- Kaupungilla on oikeus yhtiön jakokelpoisiin varoihin.

Yhtiöittämisen vaikutukset mahdollisiin seudullisiin vesihuoltoratkaisuihin jatkossa

- Vesihuollon seudulliset ratkaisut kuten Tampereen ja yhden tai useamman naapurikunnan yhteisen vesihuoltoyhtiön perustaminen ovat tulevaisuudessa mahdollisia riippumatta siitä, jatkaako Tampereen Vesi liikelaitoksena vai osakeyhtiönä.
- Yhtiöittämisen etuna on tottuminen osakeyhtiöön organisaatiomuotona, sen johtamisjärjestelmään, hallintoon ja kulttuuriin. Lisäksi yhtiömuodossa saadaan täsmällinen käsitys vesihuollon kustannustasosta ja kannattavuudesta, mikä tukee seudullisen yhteistyön lähtökohtia.
- Yhtiöittämisen jälkeen seudullisen vesihuoltoyhtiön perustamisen haasteena voi olla eri ajankohtina ja eri lähtökohdista tehtyjen arvonmääritysten yhteensovittaminen esimerkiksi seudullisen yhtiön omistusosuuksista päätettäessä.
- Mahdollisen osakeyhtiömuotoon siirtymisen jälkeen vesihuoltoyhtiön hallituksen näkemys vaikuttaa seudullisen vesihuoltoratkaisun toteutumiseen.

Kaupungin tavoitteet vesihuoltolaitoksen yhtiöittämiselle

- Tampereen kaupungin tavoitteet vesihuoltolaitoksen yhtiöittämiselle ovat:
 - Vesihuoltoliiketoiminnan kannalta riittävä itsenäisyys, toiminnan tehokkuus ja vastuiden selkeys
 - Talouden läpinäkyvyys ja vesihuollon maksujen kustannusvastaavuus
 - Päätöksenteon ja liikkeenjohdon joustavuus
 - Nopeampi reagointimahdollisuus muutostarpeisiin
 - Ammattitaitoisen henkilöstön saatavuuden turvaaminen
 - Taksataso ei yhtiöittämisen seurauksena nouse, vaan parhaassa tapauksessa laskee toiminnan tehostuessa ja kehittyessä
 - Kertaluonteisen myyntivoiton lisäksi kaupunki saa jatkuvaa korkotuloa perustamislainoista sekä mahdollisesti osinkoa
- Lisäksi nähdään, että yhtiömuoto mahdollistaa tulevaisuudessa helpommin seudulliset strategiset järjestelyt, jos sellaisia halutaan.

Yhtiöittämisprosessi

- Mikäli kaupunginvaltuusto päättää edetä yhtiöittämisessä, käynnistyy yhtiöittämisen valmistelu verottajan ennakkoratkaisun hakemisella ja yhtiön toiminnan käynnistämisen käytännön valmisteluilla. Ennen verottajan ennakkoratkaisun hakemista täytyy laatia yhtiön arvonnääritys.
- Yhtiön perustamisasiakirjat laaditaan ja tehdään tarvittavat viranomaisilmoitukset
- Yhtiölle nimetään hallitus, joka jatkaa valmistelua ja nimeää toimitusjohtajan.
- Tämän lisäksi valmistellaan operatiivisen toiminnan siirtoa mm. kirjanpito, pankkiasiat, IT asiat jne.
- Liiketoimintakaupan jälkeen alkaa operatiivinen toiminta.
- Tällä hetkellä realistisena aikatauluna nähdään yhtiön toiminnan aloittaminen vuoden 2023 alusta.

SISÄLTÖ

Yhtiöittämisen taloudelliset vaikutukset

- Taloudellisen mallinnuksen laskentaperiaatteet
- Taloudellinen mallinnus: liikelaitos
- Kaupan kohteen alustava arvo ja kaupan rahoitus
- Myyntivoitto ja kassavirrat yhtiön ja kaupungin välillä
- Taloudellinen mallinnus: osakeyhtiö



Talousmallitarkastelu

- Työssä laaditaan taloudellinen mallinnus liikelaitos- ja osakeyhtiömuotoiselle Tampereen Vedelle.
- Arvio vesihuoltolaitoksen käyvästä arvosta määritetään kassavirtaperusteisesti. Kassavirtaperusteisen arvonmäärityksen tueksi arvioidaan vesihuoltolaitoksen omaisuuden käypää arvoa.
- Liiketoimintakauppa ja kaupan rahoitus huomioidaan vesihuoltoyhtiön talousmallissa.



Taloudellisen mallinnuksen laskentaperiaatteet

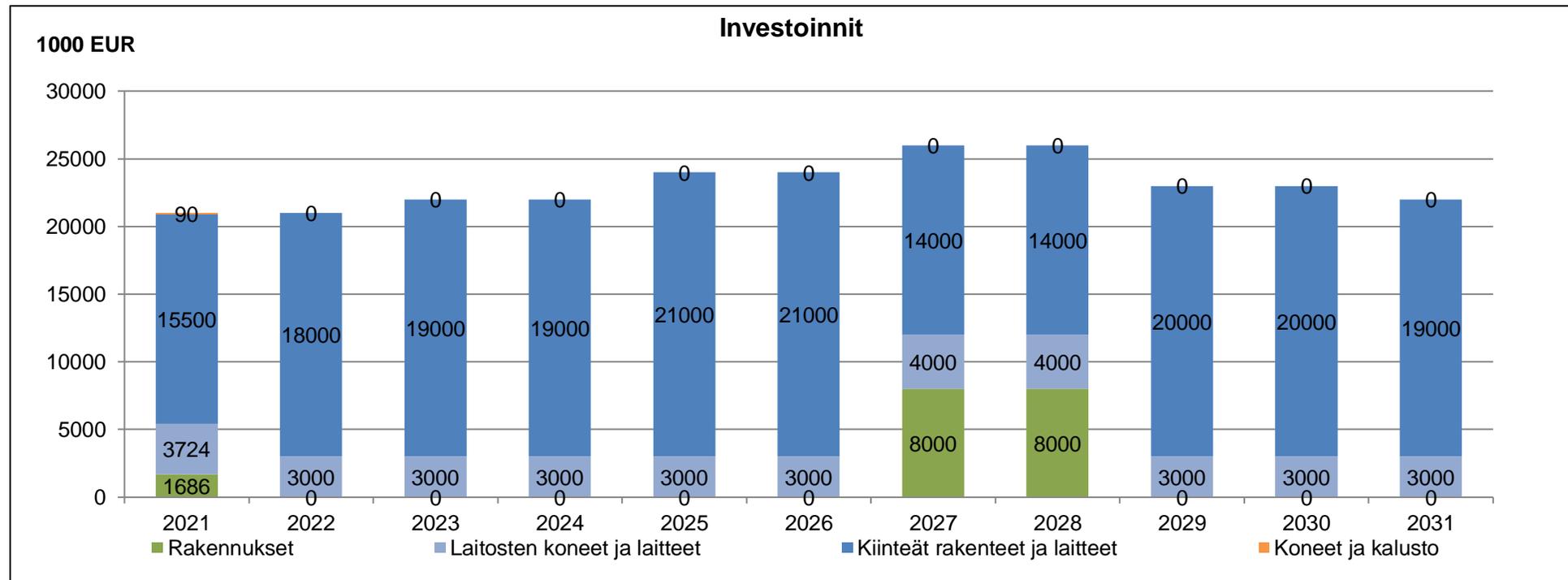
- Talousmalli perustuu Tampereen Veden vuosien 2018-2020 tilinpäätöksiin ja vuoden 2021 talousarvioon.
- Laskutetun vesi- ja jätevesimäärän oletettiin vuosina 2022-2031 kasvavan 0,5 %/v.
 - Teollisuusasiakkaiden laskutusmäärien oletettiin pysyvän vuoden 2020 tasolla.
 - Veden laskuttamattoman osuuden oletettiin laskevan 3 prosenttiyksikköä ja jäteveden laskuttamattoman osuuden 10 prosenttiyksikköä suunnitelmajaksolla Tampereen Veden tavoitteen mukaisesti.
- Liittymismaksutulojen arvioitiin suunnitelmajaksolla kehittyvän vuoden 2020 tasolta 2,875 MEUR/v inflaation mukaisesti vuodesta 2022 alkaen.
- Materiaali- ja palvelukustannusten oletettiin kehittyvän verkostoon pumpatun veden ja käsitellyn jäteveden määrän muutoksen mukaisesti.
- Henkilöstökustannusten ja liiketoiminnan muiden kustannusten oletettiin kehittyvän vuoden 2021 talousarvion tasolta inflaation mukaisesti.
- Edellä kuvattujen oletusten lisäksi huomioitiin kesällä 2025 toimintansa aloittavan Sulkavuoren jätevedenpuhdistamon vaikutukset tuloihin ja kuluihin, kuten seuraavalla sivulla on kuvattu.
- Tarkastelussa oletettiin inflaation tasoksi 1,7 %.
- ***Yksityiskohtaisemmat laskentaperiaatteet on kuvattu raportin liitteessä.***

Keskuspuhdistamon vaikutukset

- Jätevedenkäsittely Tampereen Seudun Keskuspuhdistamossa alkaa kesällä 2025. Keskuspuhdistamon vaikutukset arvioitiin taloudellisessa mallinnuksessa seuraavalla tavalla.
- Tampereen Vesi ei enää peri maksua Kangasalan ja Ylöjärven jätevesien käsittelystä. Kuntien jätevedet johdetaan jatkossakin jätevedenpuhdistamolle Tampereen Veden verkostossa, mistä Tampereen Vesi perii siirtomaksua. Jätevesien siirron hinnaksi arvioitiin 0,25 €/m³ nykyisellä rahan arvolla.
- Jätevedenkäsittelyn nykyiset materiaali- ja palvelukustannukset ja jätevedenkäsittelyn liiketoiminnan muut kulut poistuvat.
- Nykyisestä jätevedenkäsittelyn henkilöstöstä 50 % arvioitiin siirtyvän keskuspuhdistamolle ja 50 % jatkavan Tampereen Vedessä. Jäljelle jäävän jätevedenkäsittelyn henkilöstökustannuksen arvioitiin eläköitymisen myötä poistuvan tasaisesti 15 vuoden aikana.
- Keskuspuhdistamon käyttömaksun arvioitiin olevan 0,48 €/m³ nykyisellä rahan arvolla.
- Keskuspuhdistamon perusmaksun arvioitiin olevan Tampereen osalta n. 9,73 MEUR/v ja Pirkkalan osalta n. 0,36 MEUR/v.

Investointisuunnitelma

- Tampereen Veden suunnitelman mukaan investoinnit ovat vuosina 2021-2031 nykyrahassa keskimäärin 23,1 milj. €/v.

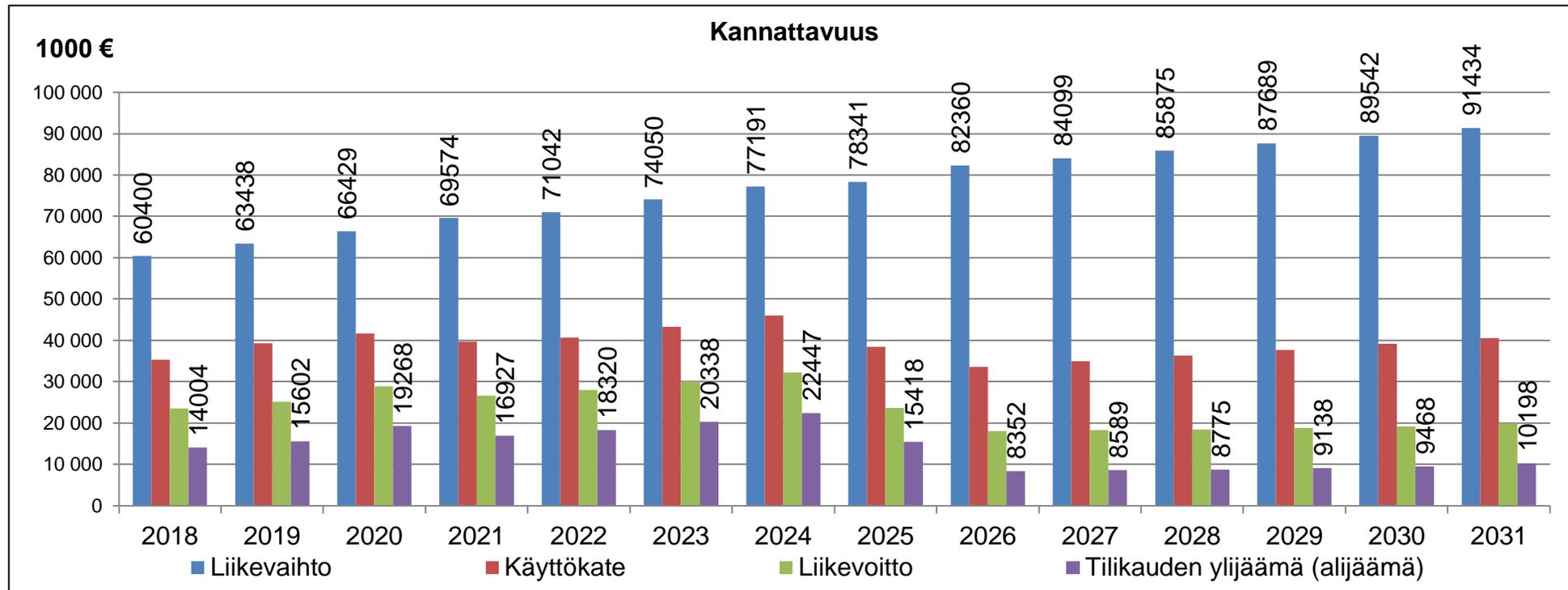


YHTIÖITTÄMISEN TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Taloudellinen mallinnus: Tampereen Vesi Liikelaitos

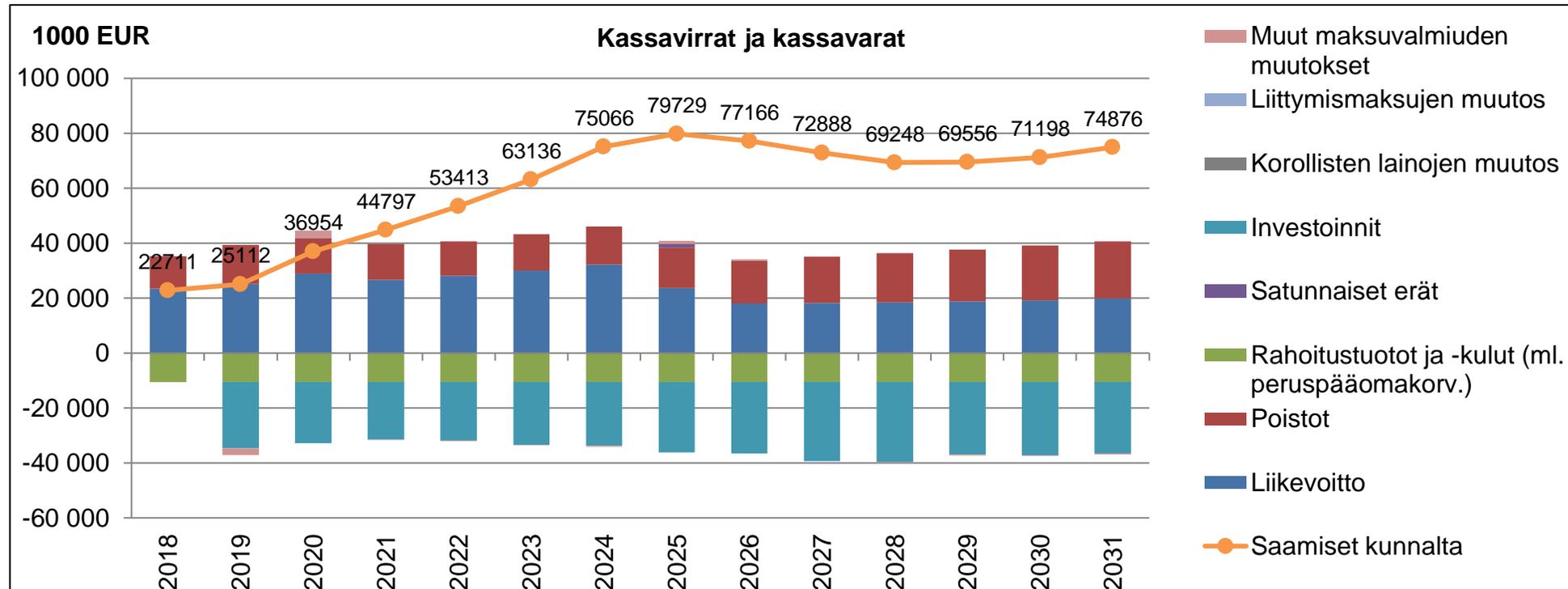
Kannattavuus

- Liikelaitoksen liikevaihto nousee tarkastelujaksolla taksakorotusten ja laskutusmäärien kasvun myötä tasolle 91,4 MEUR.
- Jätevedenkäsittelytoiminnan siirtyessä keskuspuhdistamoon tilikauden ylijäämä laskee ja on 10,2 MEUR vuonna 2031.



Kassavirrat

- Vuosina 2022-2031 liikelaitos tuottaa keskimäärin positiivista kassavirtaa 3,0 MEUR/v. Liikelaitoksen saamiset kunnalta ovat 74,9 MEUR vuonna 2031.
- Investointien ollessa korkeimmillaan vuosina 2026-2028 liikelaitoksen tuottama kassavirta on negatiivinen ja saamiset kunnalta laskevat.



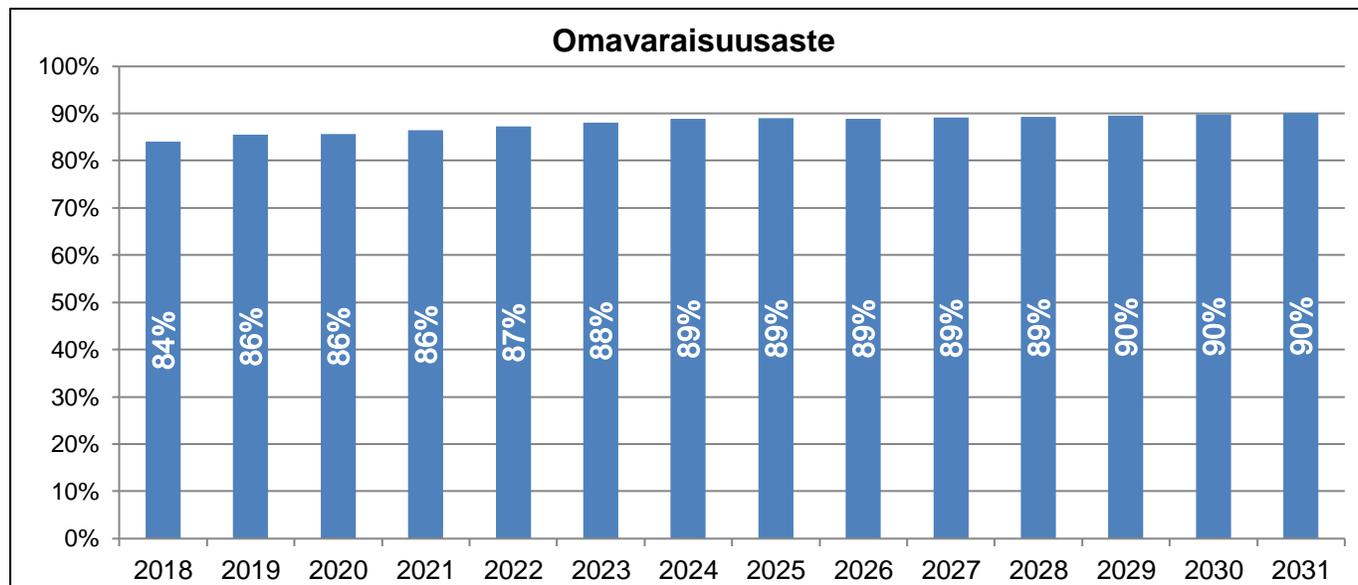
Taksakorotusennuste

- Keskuspuhdistamon vaikutuksesta nousevan kulutason ja investointien vaikutuksesta nousevan poistotason myötä vesihuoltomaksuja nostetaan tavoitellun kannattavuustason ylläpitämiseksi.
- Vesihuollon käyttö- ja perusmaksut nousevat reaalisesti 11 % (huom. koron korko).
- Vesihuoltoliikelaitoksen taloudellisen mallinnuksen mukainen taksakorotusennuste on esitetty taulukossa alla.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Reaalinen käyttö- ja perusmaksukorotus	0 %	2,3 %	2,3 %	3,2 %	3,2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Inflaatio	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %
Nimellinen käyttö- ja perusmaksukorotus	1,7 %	4 %	4 %	5 %	5 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %

Tase

- Liikelaitoksen pysyvien vastaavien arvo vuonna 2020 oli 198 MEUR. Ehdotetulla investointisuunnitelmalla pysyvien vastaavien arvo nousee vuoteen 2031 mennessä tasolle 298 MEUR, koska suunniteltujen investointien määrä on poistotasoa korkeampi.
- Omavaraisuusaste on läpi tarkastelujakson erinomaisella tasolla ja liikelaitoksella ei ole lainkaan korollista velkaa.



YHTIÖITTÄMISEN TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Liiketoimintakaupan kohteen arvo ja liiketoimintakaupan rahoitus

Liiketoimintakaupan kohteen arvo

- Tampereen Vesi Liikelaitoksen liiketoiminnan alustava käypä arvo määritettiin kassavirtaperusteisesti.
- Vesihuoltolaitoksen käyväksi arvoksi saatiin n. **368 milj. €**, mikä on noin 2-kertainen verrattuna vesihuoltoyhtiöön siirtyvän omaisuuden arvioituun tasearvoon vuoden 2021 taseessa.
- Liiketoimintakaupassa vesihuoltoyhtiöön siirtyvät Tampereen Veden taseesta aineettomat hyödykkeet, maa- ja vesialueet, rakennukset, kiinteät rakenteet ja laitteet, koneet ja kalusto, ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat sekä vaihto-omaisuus.
- Osakkeet ja osuudet eivät siirry yhtiöön.
- Yhtiö maksaa osan liiketoimintakaupasta vastaanottamalla vesihuoltolaitoksen liittymismaksuvelat (26,4 milj. €).
- Vesihuoltolaitoksen lyhytaikaiset saamiset ja saamiset kunnalta eivät siirry yhtiöön. Myöskään lyhytaikaiset korottomat velat eivät siirry yhtiöön.
- Ennen liiketoimintakauppaa on selvitettävä vesihuoltolaitoksen siirtyvän **omaisuuden käypä arvo** ja vesihuoltolaitoksen tuottoarvo, mikäli se halutaan kauppahinnassa huomioida.
- Seuraavalla sivulla on esitetty alustava arvio liiketoimintakaupan hinnasta, rahoituksesta ja kaupungin myyntivoitosta.

Liiketoimintakauppa

KAUPAN KOHDE / SIIRTYVÄT VARAT	VESIHUOLTOLAITOKSEN YHTIÖITTÄMINEN	368 milj. €
Kaupan kohteen arvo	Vesihuoltolaitoksen käypä arvo (368 MEUR)	368 milj. €
RAHOITUS		368 milj. €
Oma pääoma	Myytävän liiketoiminnan käyvästä arvosta käytetään vastaanottavan yhtiön oman pääoman maksamiseen (apporttiperustaminen).	74 milj. €
Vesihuoltolaitoksen liittymismaksuvelat	26,4 milj. €	26 milj. €
Perustamislaina (omistajalaina)	Loppu kauppahinta jää kaupungin lainasaatavaksi yhtiöltä. Kauppahintalaina koostuu bullet-muotoisesta perustamislainasta (15 v.) ja annuiteettimuotoisesta perustamislainasta (30 v.). Tällä jaolla pyritään helpottamaan laskentajakson investointirasitusta. Omistajalainojen korkojen määrä lähtee tasolta 9,4 milj. €/v. <ul style="list-style-type: none"> • Perustamislaina 1: 134 milj. € • Perustamislaina 2: 134 milj. € <ul style="list-style-type: none"> • Lyhennykset alkavat vuonna 2027. Lyhennysten suuruus alkaa tasolta 2,6 milj. €/v. 	268 milj. €
KAUPUNGIN VOITTO		186 milj. €
Tampereen kaupungin saama myyntivoitto		186 milj. €

Myyntivoitto ja kassavirrat yhtiön ja kaupungin välillä

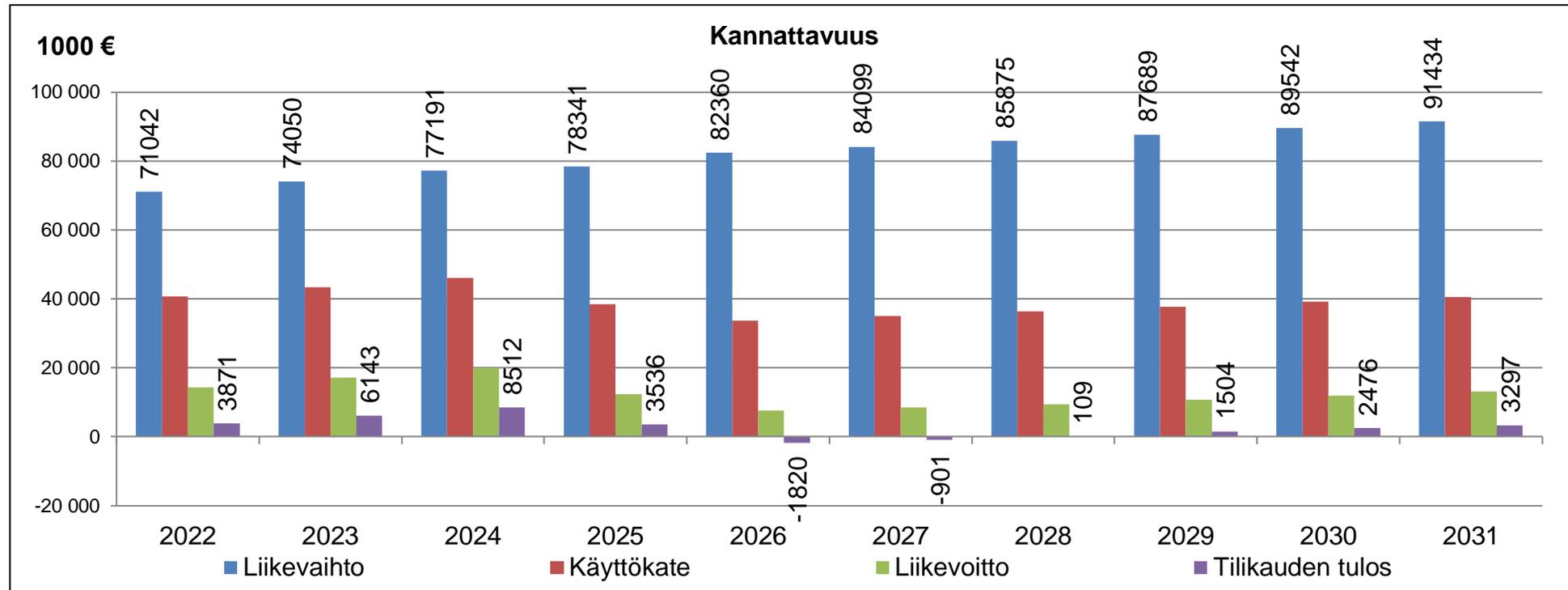
- Kaupunki saa vuosittain tuloa yhtiöltä korkoina perustamislainoista, jotka kaupunki myöntää yhtiölle.
- Perustamislaina jakautuu 15 vuoden bullet-lainaan ja 30 vuoden annuiteettilainaan. Annuiteettilainan alussa on 5 vuoden lyhennysvapaa yhtiön investointirasituksen keventämiseksi.
- Perustamislainojen korot asetettiin talousmallinnuksessa tasolle 3,50 %. Tällöin lainoista maksetaan korkoja tarkastelujakson alussa 9,4 milj. €/v.
- Yhtiön lainojen lyhennyssuunnitelmat ja omistajalainojen korot tarkistetaan 5 vuoden välein.
- Kunta saa noin 186 milj. euron myyntivoiton.

YHTIÖITTÄMISEN TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Taloudellinen mallinnus: Tampereen Vesi -osakeyhtiö

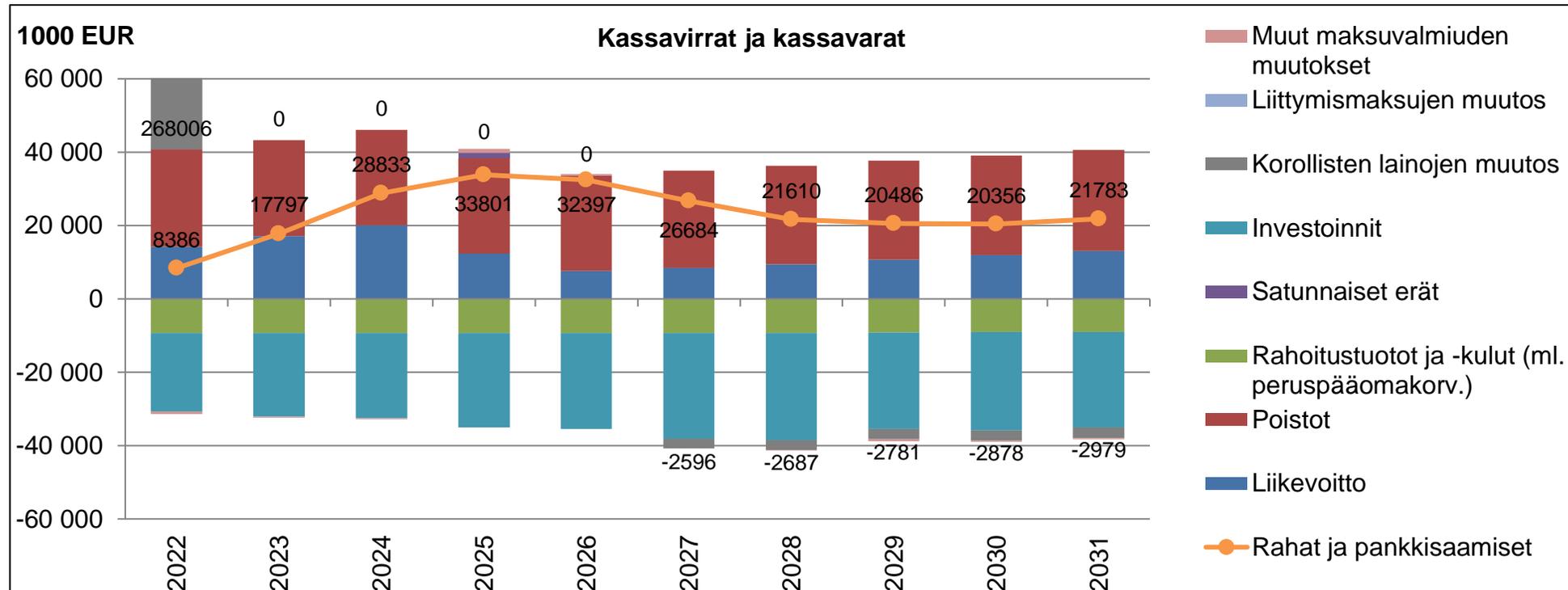
Kannattavuus

- Liikevaihto nousee tarkastelujaksolla taksakorotusten ja laskutusmäärien kasvun myötä tasolle 91,4 MEUR.
- Jätevedenkäsittelytoiminnan siirtyessä keskuspuhdistamoon tilikauden tulos laskee tasolle -1,8 MEUR vuonna 2026. Tulos on jälleen positiivinen vuodesta 2028 alkaen.



Kassavirrat ja kassavarat

- Vuosina 2022-2031 osakeyhtiö tuottaa keskimäärin positiivista kassavirtaa 2,2 MEUR/v. Osakeyhtiön kassavarat ovat 21,8 MEUR vuonna 2031.
- Investointien ollessa korkeimmillaan yhtiön kassavarat laskevat vuosina 2026-2030.



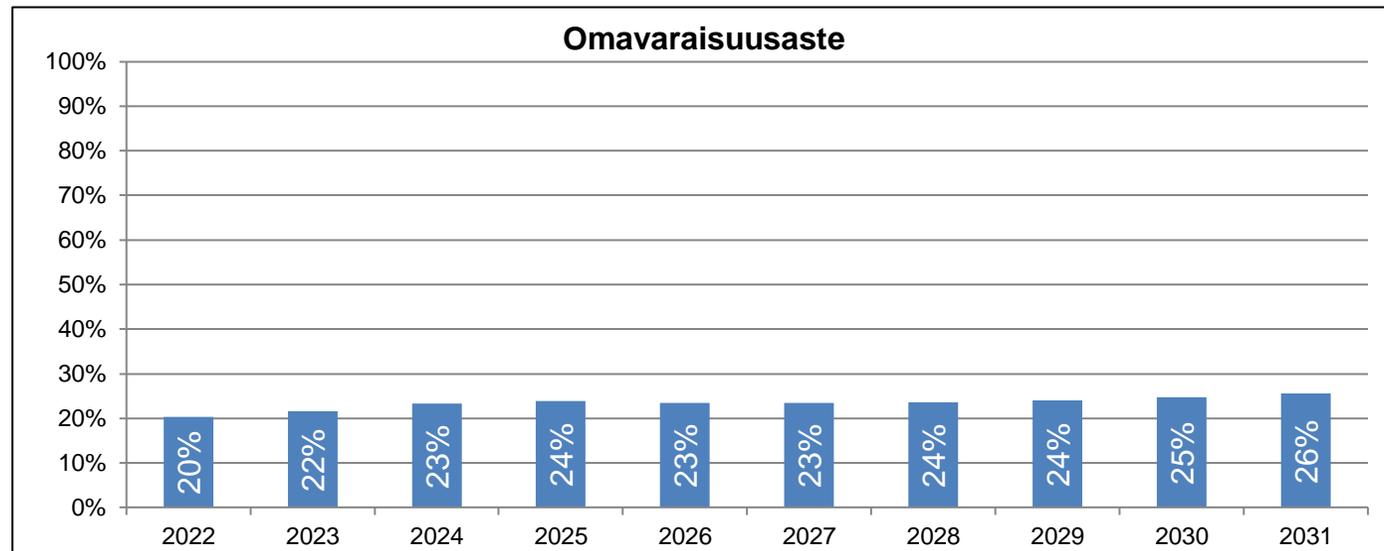
Taksakorotusennuste

- Keskuspuhdistamon vaikutuksesta nousevan kulutason ja korkeiden investointimäärien rahoittamiseksi vesihuoltomaksuja nostetaan.
- Vesihuollon käyttö- ja perusmaksut nousevat reaalisesti 11 % (huom. koron korko).
- Vesihuoltoliikelaitoksen taloudellisen mallinnuksen mukainen taksakorotusennuste on esitetty taulukossa alla.
- Yhtiö aloittaa toimintansa ilman kassavaroja. Tarvittava käyttöpääoma voidaan järjestää esimerkiksi tililimiitillä tai lainalla käyttöpääomaa varten.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Reaalinen käyttö- ja perusmaksukorotus	0 %	2,3 %	2,3 %	3,2 %	3,2 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Inflaatio	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %
Nimellinen käyttö- ja perusmaksukorotus	1,7 %	4 %	4 %	5 %	5 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %	1,7 %

Tase

- Liikelaitoksen pysyvien vastaavien arvo vuonna 2020 oli 198 MEUR. Ehdotetulla investointisuunnitelmalla ja liiketoimintakaupan myötä pysyvien vastaavien arvo nousee vuoteen 2031 mennessä tasolle 357 MEUR.
- Vesihuoltoyhtiön matala omavaraisuusaste on perusteltavissa vesihuoltoliiketoiminnan matalalla riskisyydellä.



Yhteenveto yhtiöittämisen taloudellisista vaikutuksista

- Yhtiöittäminen ei lisää vesihuoltolaitoksen taksakorotustarvetta.
 - Osakeyhtiön talousmalli ei sisällä oletuksia yhtiömuodossa mahdollisesti tapahtuvasta toiminnan tehostumisesta, joka toteutuessaan laskee yhtiön taksakorotustarvetta.
- Yhtiömuodossa vesihuoltolaitoksen vuosittainen vaikutus kaupungin tulokseen on pienempi kuin liikelaitoksena, mutta kaupunki saa liiketoimintakaupasta n. 186 MEUR kertaluonteisen myyntivoiton.
- Yhtiöittäminen lisää vesihuoltolaitoksen ja kaupungin välisten kassavirtojen läpinäkyvyyttä.
 - Yhtiön vaikutus kaupungin tulokseen muodostuu myyntivoitosta, lainojen koroista sekä mahdollisesta osingosta. Lisäksi kaupunki saa kassavirtaa perustamislainojen lyhennyksistä, jotka eivät vaikuta kaupungin tulokseen.
 - Liikelaitoksen vaikutus kaupungin tulokseen muodostuu korvauksesta peruspääomasta sekä tilikauden ylijäämästä. Liikelaitoksella ei ole omaa kassaa, vaan nettokassavirran ollessa positiivinen liikelaitoksen saamiset kaupungilta kasvavat.

	Liikelaitos	Osakeyhtiö
Reaaliset käyttö- ja perusmaksukorotukset 2022-2031	11 %	11 %
Vesihuoltolaitoksen vaikutus kaupungin tulokseen		
Myyntivoitto yhtiöittämisestä	-	186 MEUR
Muut vaikutukset kaupungin tulokseen 2022-2031*	23,6 MEUR/v	9,3 MEUR/v
Mahdollinen osinko	-	Ei mallinnettu

SISÄLTÖ

Vaihtoehtojen vertailu

- Liikelaitoksen ja osakeyhtiön SWOT-analyysi
- Liikelaitoksen ja osakeyhtiön eroja
- Henkilöstön asema



Edut ja mahdollisuudet (1/2)

LIIKELAITOS

- Ennestään tuttu toimintamalli, joka sopii hyvin vesihuoltoon.
- Ei maksa tuloksestaan veroa.
- Ei voi mennä konkurssiin.
- Päätökset julkisia
- Kuntalaisilla valitusmahdollisuus päätöksiin

OSAKEYHTIÖ

- Tampereen kaupungille muista liiketoiminnoista tuttu ja hyväksi havaittu toimintamalli, joka sopii hyvin vesihuoltoon.
- Houkuttelevampi työnantaja → helpottaa uusien ammattilaisten rekrytointia.
- Paikallisen sopimisen reunaehdot määrittyvät yhtiön liiketoiminnan lähtökohdista → sopiminen helpottuu ja johtaa liiketoiminnan ja henkilöstön kannalta parempaan lopputulokseen
- Yhtiöittäminen korostaa vesihuoltolaitoksen toiminnan ohjaamista liiketaloudellisin perustein → kustannustehokkuutta, parempaa palvelua, pitkän aikavälin suunnittelua, maksujen kustannusvastaavuus ja talouden läpinäkyvyys

Edut ja mahdollisuudet (2/2)

LIIKELAITOS

- Kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa tarvittaessa vesihuoltolaitoksen operatiiviseen toimintaan suuremmat.
 - Voi olla myös haitta vesihuoltotoiminnan vastuiden epäselvyyden vuoksi.

OSAKEYHTIÖ

- Päätöksenteko on nopeaa, sillä päätökset ovat välittömästi täytäntöön pantavissa.
- Kaupungille liiketoimintakaupasta myyntivoitto.
- Malli sopii hyvin kuntien väliseen yhteistyöhön
- Mahdollisuus korottaa käyttöomaisuuden arvoa vastaamaan sen todellista arvoa liiketoimintakaupan yhteydessä laadittavalla arvonmäärityksellä (poistotason nousu vastaamaan investointitarvetta).
- Yhtiöittäminen selkiyttää kuntakonsernin ohjausjärjestelmää keskittämällä liiketoimintoja yhtiömuotoisiksi
- Yhtiön hallitus voi tuoda aitoa lisäarvoa johdolle.

Haitat ja uhat (1/2)

LIIKELAITOS

- Päätöksenteon hitaus
 - Valitusoikeus
- Se, että liikelaitos ei voi mennä konkurssiin, heikentää motivaatiota perusteelliseen taloussuunnitteluun tai investointien pitkän aikavälin suunnitteluun.
- Yhtiöittämiseen verrattuna kunnalta jää liiketoimintakaupan mahdollistama myyntivoitto saamatta.

OSAKEYHTIÖ

- Kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa vesihuoltolaitoksen operatiiviseen toimintaan vähenevät.
- Yhtiön taloudenpidossa on otettava myös verotus huomioon, jotta vesihuollon kustannustaso ja asiakashinnat eivät nouse.
- Yhtiön on maksettava kaupan yhteydessä varainsiirtoveroa kiinteistöistä ja arvopapereista (suhteellisen vähäinen merkitys).

Haitat ja uhat (2/2)

LIIKELAITOS

- Toimintamallina hyvä mutta johtaa väärin käytettynä epäselviin vastuusuhteisiin.
- Kaupungin ja vesihuoltolaitoksen tavoitteiden mahdollinen ristiriitaisuus, mikäli yhteistyöhön ja sopimiseen ei ole muodostettu selkeitä menettelytapoja.

OSAKEYHTIÖ

- Kaupungin ja vesihuoltoyhtiön tavoitteiden mahdollinen ristiriitaisuus, mikäli yhteistyöhön ja sopimiseen ei muodosteta selkeitä menettelytapoja.
- Jollain aikavälillä kaupungin korkotulo yhtiöltä vähenee niin, että osingonmaksua kaupungille on lisättävä, mikä edellyttää verotettavan tuloksen tekoa.

Eroja

- Liikelaitos on osa kaupungin organisaatiota (oma yksikkönsä) eikä siten erillinen oikeushenkilö toisin kuin osakeyhtiö.
- Osakeyhtiö toimii osakeyhtiölain säädösten mukaisesti.
- Osakeyhtiön hallituksella on suurempi vastuu kuin liikelaitoksen johtokunnalla, mistä syystä hallituksen jäsenten valintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Hallituksen on mietittävä yhtiön parasta.
- Omistajaohjauksen toimintatavat on määriteltävä toiminnan alussa, jotta kaupungin ja yhtiön vuorovaikutus on mahdollisimman hedelmällistä, ja kaupungin tavoitteet ja yhtiön johdon velvoite edistää yhtiön etua toteutuu.
- Kunnallinen liikelaitos on vapautettu maksamasta kiinteistöveroä kiinteistöistä, jotka sijaitsevat kunnan omalla alueella. Osakeyhtiö sen sijaan on velvollinen maksamaan kiinteistöveroä kunnalle.

Henkilöstön asema (1/3)

- Liikelaitoksen henkilökunta siirtyy yhtiöön ns. vanhoina työntekijöinä. Järjestelyn yhteydessä ei ole tarkoitus irtisanoa henkilöstöä.
- Kunnallisesta määräysvallasta huolimatta osakeyhtiössä ei voida noudattaa suoraan kuntia ja kuntayhtymiä koskevia säännöksiä ja määräyksiä.
 - Nykyisin Tampereen Vesi Liikelaitoksen kuukausipalkkaisia työntekijöitä koskee Kunnallinen teknisen henkilöstön virka- ja työehtosopimus (TS) tai Kunnallinen yleinen virka- ja työehtosopimus (KVTES) ja tuntipalkkaisia työntekijöitä Kunnallinen tuntipalkkaisen henkilöstön työehtosopimus (TTES).
- Työehtosopimuksina yhtiössä noudatetaan sen työnantajajärjestön solmimia työehtosopimuksia, joihin yhtiö on liittynyt. Tätä tarkoitusta varten kunnalliset keskusjärjestöt perustivat vuonna 1993 kunnallisia yhtiöitä ja säätiöitä palvelevan **Avaintyönantajat AVAINTA ry**:n, jonka jäsenyhteisöjä koskeva 1.4.2020 voimaan tullut työehtosopimus tunnetaan lyhenteellä **AVAINTES**. Sitä sovelletaan AVAINTA:n jäsenyhteisöjen palveluksessa oleviin työntekijöihin, jos ei työehtosopimuksessa toisin määrätä, mikä tarkoittaa alakohtaisia ja talokohtaisia työehtosopimuksia.

Henkilöstön asema (2/3)

- AVAINTEs työehtosopimusta ei sovelleta niihin jäsenyhteisön palveluksessa oleviin tuntipalkkaisiin työntekijöihin, joihin sovelletaan kuntien tuntipalkkaisia työntekijöitä koskevaa työehtosopimusta (TTES) ¹⁾.
- **Suomen Kuntaliitto** ja **Kunnallinen työmarkkinalaitos** suosittavat, että perustaessaan tytäryhtiöitä kunnat päättäisivät samalla liittyä Avaintyönantajat ry:n jäseneksi.

Henkilöstön asema (3/3)

- Työehtosopimusta ei voida kesken sopimuskauden vaihtaa sopimalla, vaan luovuttajaa sitova työehtosopimus pysyy luovutuksensaajaa velvoittavana koko jäljellä olevan sopimuskauden.
 - Mikään ei siis muutu niiden työntekijöiden osalta, jotka siirtyvät liikkeenluovutuksessa vanhoina työntekijöinä, kuin vasta työehtosopimuksen vaihduttua. Tällöinkin työsopimuksella sovitut työsuhteen ehdot pysyvät entisellään.¹⁾
- Erot TS:n, KVTES:n ja AVAINTES:n välillä ovat pieniä ja yleensä siirtyminen AVAINTES:iin tapahtuu vaivatta.
 - Vuosiloma kertyy ja kuuluu pääsääntöisesti samoin.
 - AVAINTES:n palkkarakenne ei tunne TS:n ja KVTES:n erillistä henkilökohtaista lisää, vaan henkilökohtainen suoritus otetaan huomioon peruspalkassa eli myöskään työsopimuksessa näitä ei erotella.
- Työehtosopimusta vaihdettaessa palkkaa ei pääsääntöisesti voida laskea etenkään, jos siitä on sovittu työsopimuksella, mikä on yleinen käytäntö.
- Eläkeasiat hoidettaisiin myös osakeyhtiössä KEVA:ssa.

1) Eija Meripaasi, AVAINTA ry

Johtopäätökset



Johtopäätökset (1/2)

- Selvityksessä arvioitiin Tampereen Vesi Liikelaitoksen mahdollisen yhtiöittämisen etuja ja haittoja sekä vaikutusta asiakkaille, henkilöstölle ja kaupungille.
- Tampereen Veden toimintaympäristössä tapahtuu merkittäviä muutoksia ja seutu kasvaa voimakkaasti. Muuttuvassa toimintaympäristössä Tampereen Veden täytyy jatkossakin voida varmistaa asiakkailleen laadukkaat vesihuoltopalvelut.
- Yhtiöittäminen korostaa vesihuoltolaitoksen toiminnan ohjaamista liiketaloudellisin perustein ja yhtiön liiketoiminnan lähtökohdista. Päätöksenteko on osakeyhtiössä liikelaitosta nopeampaa. Nämä seikat edesauttavat pitkän aikavälin suunnittelua ja johtamista ja tekevät osakeyhtiöstä hyvän organisaatiomuodon toimintaympäristön muutoksiin vastaamiseen.
- Taksataso ei yhtiöittämisen seurauksena nouse. Yhtiön liiketoiminnan lähtökohtien ja liiketaloudellisten perusteiden korostuminen saattaa toiminnan tehostumisen myötä laskea taksakorotustarvetta.

Johtopäätökset (2/2)

- Yhtiö säilyttää järjestelyssä riittävän vakavaraisuuden tason. Yhtiö joutuu maksamaan tuloksestaan veroa, mutta sen määrää vähentää kasvava poistopohja. Järjestelyn yhteydessä maksettavan varainsiirtoveron määrä on suhteellisen pieni.
- Kaupunki saa liiketoimintakaupasta myyntivoiton sekä jatkuvaa korkotuloa ja myöhemmin mahdollisesti osinkoa.
- Liiketoimintakaupassa käyttöomaisuuden arvo nousee vastaamaan sen todellista arvoa nostoen laitoksen poistotason vastaamaan paremmin investointitarpeen tasoa. Tämä edesauttaa pitkän aikavälin taloussuunnittelua.
- Yhtiöittäminen lisää vesihuoltolaitoksen talouden läpinäkyvyyttä ja vesihuoltomaksujen kustannusvastaavuutta.
- Yhtiöittäminen toimii hyvänä lähtökohtana mahdollisille seudullisille vesihuoltoratkaisuille myöhemmin.
- Yhtiö on liikelaitosta houkuttelevampi työnantaja ja toimii siten tukena ammattitaitoisen henkilöstön saatavuuden varmistamisessa.
- Kokonaisuutena yhtiöittämisen vaikutukset nähdään positiivisina ja Tampereen kaupungin tavoitteiden mukaisina.

Liitteet

Liite 1: Taloudellisen mallinnuksen laskentaperiaatteet

Taloudellisen mallinnuksen laskentaperiaatteet 1/4

PARAMETRI	ENNUSTE	PERUSTE/KOMMENTIT
Tarkastelujakson pituus	Toteuma 2018-2020 Ennuste 2021-2031	TP 2018-2020 TA 2021
Laskutettu vesi- ja jätevesimäärä	2021 vuoden 2020 taso: Vesi 15 713 000 m ³ /v, jätevesi 21 116 000 m ³ /v 2022-2031: kasvu 0,5 %/v	Seudun arvioitu kasvu, veden ominaiskulutuksen laskutrendi
Liittymismaksut	2 845 000 €/v., inflaation mukainen kehitys	TA 2021
Muut liiketoiminnan tuotot (sisältyy liikevaihtoon)	2021: 2 757 000 €, inflaation mukainen kehitys	TA 2021
Valmistus omaan käyttöön	2 000 000 €/v, inflaation mukainen kehitys	TA 2021
Liiketoiminnan muut tuotot	32 000 €, inflaation mukainen kehitys	TA 2021

Taloudellisen mallinnuksen laskentaperiaatteet 2/4

PARAMETRI	ENNUSTE	PERUSTE/KOMMENTIT
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	2021: 9 359 000 € 2022-2031 Verkostoon pumpatun veden ja puhdistamoilla käsitellyn jäteveden määrän muutoksen mukainen muutos 50 % jätevedenkäsittelyn kuluista vähennetty 2025 ja loput 2026 Inflaation mukainen kehitys	TA 2021 Keskuspuhdistamon vaikutus
Palvelujen ostot	2021: 11 464 000 € 2022-2031 Verkostoon pumpatun veden ja puhdistamoilla käsitellyn jäteveden määrän muutoksen mukainen muutos 50 % jätevedenkäsittelyn kuluista vähennetty 2025 ja loput 2026, puolet keskuspuhdistamon arvioiduista vuotuisista maksuista lisätty 2025 ja kaikki 2026 Inflaation mukainen kehitys	TA 2021 Keskuspuhdistamon vaikutus
Henkilöstökulut	2021-2024: 9 261 000 € Jätevedenkäsittelyn henkilöstökuluista vähennetty 25 % vuonna 2025 ja 50 % vuonna 2026, jonka jälkeen jätevedenkäsittelyn henkilöstökulujen lasku n. 6,7 %/v Inflaation mukainen kehitys	TA 2021 Keskuspuhdistamon vaikutus, jätevedenkäsittelyn henkilöstön eläköityminen
Liiketoiminnan muut kulut	2021-2024: 1 906 000 € Jätevedenkäsittelyn muista kuluista vähennetty 50 % vuonna 2025 ja loput 2026 Inflaation mukainen kehitys	TA 2021 Keskuspuhdistamon vaikutus
Korvaus peruspääomasta	10 500 000 €/v	TA 2021

Taloudellisen mallinnuksen laskentaperiaatteet 3/4

PARAMETRI	ENNUSTE	PERUSTE/KOMMENTIT
Myyntisaamiset	14 % liikevaihdosta	Vuoden 2020 taso Neutraali vaikutus mallinnuksen tulokseen
Siirtosaamiset	150 000 €	Vuoden 2020 taso Neutraali vaikutus mallinnuksen tulokseen
Ostovelat	11 % käyttökuluista (ei palkat) ja investoinneista.	Vuoden 2020 taso Neutraali vaikutus mallinnuksen tulokseen
Muut lyhytaikaiset velat	2 576 000 €	Vuoden 2020 taso Neutraali vaikutus mallinnuksen tulokseen
Siirtovelat	1 814 000 €	Vuoden 2020 taso Neutraali vaikutus mallinnuksen tulokseen

Taloudellisen mallinnuksen laskentaperiaatteet 4/4

PARAMETRI	ENNUSTE	PERUSTE/KOMMENTIT
Inflaatio	1,7 %	Euroopan keskuspankin 5 vuoden ennuste Euroopan keskuspankin inflaatiotavoite
Lainojen korkotaso (OY)	3,50 %	Perustamislainat
Lainojen takaisinmaksu (OY)	Perustamislaina 1: 15 v. bullet-laina Perustamislaina 2: 30 v. annuiteettilaina, 5 vuoden lyhennysvapaa	Ilman kassavaroja aloittavan yhtiön investointirasituksen keventäminen
Poistoajat, uudet investoinnit	Rakennukset 20 v. Kiinteät rakenteet ja laitteet 20 v. Laitosten koneet ja laitteet 10 v./25 % Koneet ja kalusto 7 v.	Käytössä oleva poistosuunnitelma Liikelaitos/yhtiö
Vanhan omaisuuden jäljellä olevat poistoajat	Aineettomat hyödykkeet: 3 v. Rakennukset: 7 % Kiinteät rakenteet ja laitteet: 7 % Koneet ja kalusto: 6 v. Arvonkorotus: 7 %	Vanhan omaisuuden poistotaso laskee ja omaisuudesta poistetaan 10 vuoden aikana (puolet uuden omaisuuden poistoajasta) noin puolet. Tilikauden 2020 toteutuneisiin poistoihin perustuva arvio. Vastaa rakennusten ja kiinteiden rakenteiden ja laitteiden arvioitua poistoaikaa, yhtiö määrittelee poistoajat perustuen arvioonsa omaisuuden tulontuottokyvystä varovaisuusperiaate huomioiden.

Liite 2: Diskonttokoron arviointi

Diskonttokoron arviointi

- Tampereen Vesi Liikelaitoksen liiketoiminnan alustavassa kassavirtapohjaisessa arvonmäärityksessä käytettävän diskonttokoron määrittämistä varten muodostettiin **arvio toimialan pääoman keskihinnasta (WACC, Weighted Average Cost of Capital)**.
- Sekä toimialan että yksittäisen yrityksen tuottovaatimuksen määrittämiseen liittyy sijoittajakohtaista harkintaa. Lisäksi vertailukelpoisten pörssinoteerattujen yhtiöiden määrä on suhteellisen rajallinen ja riskittömän koron taso on selvityshetkellä historiallisesti katsottuna poikkeuksellisen matala.
- Edellä mainituista syistä tuottovaatimuksen määrittäminen on tavallista vaikeampaa ja siksi kassavirtapohjaisen arvonmäärityksen lopputuloksen järkevyyttä on syytä arvioida vertaamalla arvoa omaisuuden arvioituun käypään arvoon.

WACC

- Yrityksen toimialariski (systemaattinen riski) määrää oman pääoman kustannuksen eli tuottovaatimuksen.
- Yleensä yritykset käyttävät velkarahoitusta toiminnan laajentamiseksi ja oman pääoman tuoton parantamiseksi, sillä velkarahoituksen kustannus on yleensä selvästi oman pääoman kustannusta matalampi. Velan käyttö kuitenkin nostaa oman pääoman hintaa, sillä liiketoimintariskin lisäksi siihen kohdistuu myös rahoitusriski.
- Yrityksen rahoituksen keskikustannus **WACC (Weighted Average Cost of Capital)** määräytyy oman ja vieraan pääoman kustannuksen sekä pääomarakenteen mukaan seuraavasti:
$$WACC = (C_E * E + (1-t) * C_D * D) / (E + D)$$
, missä
WACC = rahoituksen painotettu keskikustannus eli tuottovaatimus
 C_E = oman pääoman kustannus
 C_D = vieraan pääoman kustannus
 t = yritysveroaste
 E, D = oman pääoman ja vieraan pääoman määrät
- Yritysveroaste laskee velan hintaa, koska osa korosta palautuu verotuksen kevenemisenä yritykseen. Laskelma tehdään olettaen vesiliiketoiminta yhtiöveron alaiseksi.

Oman pääoman kustannus

- Yrityksen arvonmäärityksessä yksi keskeisimmistä tekijöistä on sijoitetulle omalle pääomalle asetettava tuottovaatimus.
- Eräs systemaattinen ja laajalti hyväksytty menetelmä tuottovaatimustason määrittämiseen on toimialan riskitasoon sidottu **CAPM (Capital Asset Pricing Model)**.
- CAPM:n mukaan tuottovaatimus määritellään

$$C_E = R_f + \beta * (R_m - R_f), \text{ missä}$$

C_E = oman pääoman tuotto

R_f = riskitön korko

β = beta-kerroin

R_m = markkinoiden keskimääräinen tuotto

$R_m - R_f$ = markkinariskipremio

- Markkinariskin ottaja saa preemion, jonka suuruus määräytyy toimialan riskisyyttä kuvaavan β -kertoimen mukaan. Koko osakemarkkinan (toimialojen painotettu keskiarvo) β -kerroin on 1,0.
- Lisäksi
 $C_E = R_f + \beta_E * (R_m - R_f)$, missä
 $\beta_E = \beta * (1 + (1-t) * D/E)$,
mikä määrittelee velkaantumisen vaikutuksen yrityksen oman pääoman hinnalle
- Jos yritys ei ole pörssilistattu, sijoittajat vaativat tästä likviditeetin puutteesta myös lisätuottoa, eli **likvidittömyyspreemion**.

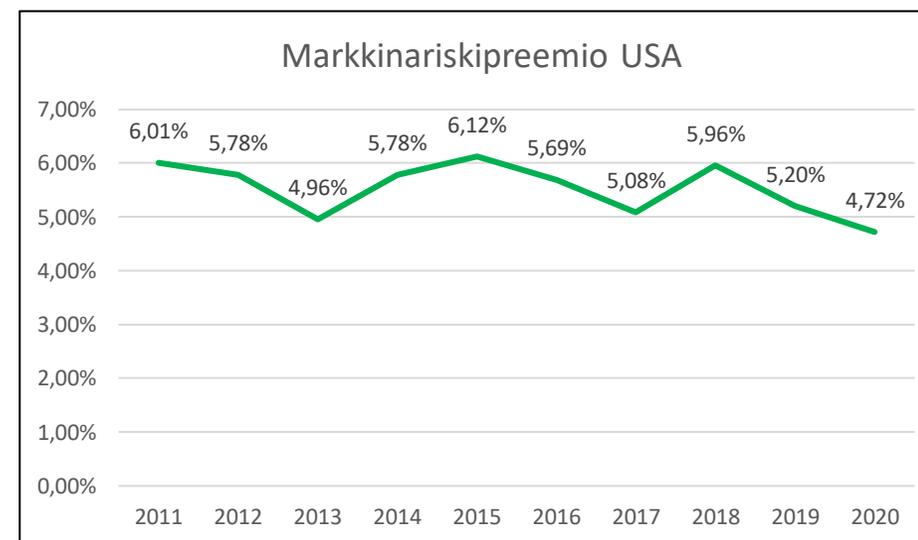
Riskitön korko

- Riskiselle sijoitukselle vaadittavan tuoton määrittämisen lähtökohdaksi täytyy määrittää riskittömän sijoitusvaihtoehdon tuotto.
- Yrityksen päättymättömän tulevaisuuden tulovirran riskittömänä vaihtoehtona käytetään yleensä sijaintivaltion kymmenen vuoden lainan korkoa, sillä valtiota pidetään riskittömänä velallisena eivätkä muut toimijat voi saada yhtä edullista lainaa.
- Kymmenen vuoden korkoa käytetään osakemarkkinoilla yleensä kompromissina maturiteetiltaan ennen sitä ja sen jälkeen tulevien tuotto-odotusten riskittömänä vertailutasona. Osakkeiden markkinariskipreemio määritetään tuotto-odotuksena suhteessa tähän.
- Viime vuosina keskuspankit ovat lisänneet voimakkaasti rahan määrää, mikä on painanut korkotason jopa alle nollan ja alle inflaation ts. reaalikorko on negatiivinen myös valtion obligaatioihin sijoittaville.
- Riskittömän koron valitsemiseksi on mahdollista luoda oma näkemys etenkin, mikäli on tarpeen varautua keskipitkällä aikavälillä odotettua nopeampaan korkotason palautumiseen tai pitemmällä aikavälillä odotettua voimakkaampaan vastakkaissuuntaiseen korkotasoon.
 - Esimerkiksi on mahdollista tasoittaa muutosta käyttämällä eripituisia keskiarvonoteerauksia tai käyttää aiemmin pitkään vallinnutta reaalikorkotasoa jne.
 - Koska Suomen valtion 10 vuoden obligaatioiden yhden kuukauden keskiarvo on negatiivinen, käytetään korkolaskelmassa pistearviona Suomen valtion 10 vuoden obligaatioiden viiden vuoden keskiarvoa.

Markkinariskipreemio

- Markkinariskipreemio on vaihdellut vuosien ja vuosikymmenten välillä.
- Markkinariskipreemion vuositasona on arvioitu yli sadan vuoden kehittyneiden osakemarkkinoiden tuottojen perusteella.
 - Aritmeettiset keskiarvot ylittävät usein 6 %:n tuottotason (esim. Ibbotson)
 - Geometriset keskiarvot ovat matalammat, yleensä yli ja alle 5 %
- Riskipreemio tuleville tuotoille ei ole tarkasti määritettävissä, vaan perustuu arvioihin yritysten tuloskehityksestä.
 - Valtioiden pitkien korkojen painuttua poikkeuksellisen matalalle tasolle osakesijoittajat eivät välttämättä ole laskeneet tuottovaatimustaan yhtä paljon, jolloin markkinariskipreemio on saattanut kasvaa

- Tässä selvityksessä käytetään markkinariskipreemioille arviota 5,10 %, joka on Suomen maakohtainen markkinariskipreemio 2020.



*Damodaran 1/2021

Beta

- Beta on toimialan tuoton vaihtelun suhdeluku osakemarkkinan kokonaisuuteen verrattuna.
- Beta on ns. velkainen beta eli equity beta, josta selvitetään velattoman yhtiön asset beta. Ne vaihtelevat yhtiöittäin samalla alallakin.
- Vesiyhtiöitä on jonkin verran pörssilistattuna maailman eri osakemarkkinoilla, joilta on tehty selvityksiä toimialan beta-kertoimen tasoista.
- Aineistovalinnoista ja analyyseistä riippuen edustavia arvoja saattaa jäädä melko rajattu määrä eri markkina-alueilla (Eurooppa, USA), joten niiden rinnalla tarkastellaan usein sähkö- sekä kaasuverkkotoimialoja.
 - Etenkin sähköverkkotoiminta on samankaltaista luonnollisen monopolin liiketoimintaa kuin vesilaitostoiminta ja tärkeä osa yhteiskunnan perusinfrastruktuuria.
 - Energiayhtiöihin voi sisältyä merkittävää riskisempää liiketoimintaakin kuin sähköverkot, mikä vaikuttaa tuloksiin.
- Suomessa Energiavirasto on esittänyt selvitysten perusteella sähkön jakeluverkoille beetaksi 0,54 vaihteluvälin ylärajalta. Vuosien mittaan sääntelyn beetaa on nostettu arvosta 0,30 lähtien.
- Taulukossa on esitetty vesiyhtiöiden ja vertailuryhmien tuloksia
- Laskelmissa käytetään beta-arviona 0,36.

Aineisto	Asset Beta –arvio	Lähde
Vesilaitosyhtiöt, Iso-Britannia	0,36 (0,31-0,39)	Europe Economics (2019), The Cost of Capital for the Water Sector at PR19
Energia- ja vesilaitosyhtiöt, Iso-Britannia	0,28-0,40	Oxera (2019), The cost of equity for RIIO-2, Q4 2019 update
Energiayhtiöt, Eurooppa	0,36-0,41	Oxera (2019), The cost of equity for RIIO-2, Q4 2019 update

Likvidittömyyspreemio

- Verrattuna pörssiyhtiöihin, joiden omistuksesta osakkeenomistaja voi luopua haluamassaan suhteessa periaatteessa päivän hintaan, on listaamattomien yritysten omistusjärjestelyt hitaampia.
- Listaamattoman yrityksen arvo selviää vasta kaupan toteuduttua ja yleensä silloin merkittävä omistusosuus vaihtaa omistajaa.
- Potentiaalinen ostaja haluaa likvidittömyydestä korvauksen, joka nostaa oman pääoman tuottovaatimusta.
- Likvidittömyyspreemioiden määrittäminen on hankalaa ja ne vaihtelevat kokonaistilanteen mukaan.
- Tässä yhteydessä käytetään arviota 1,0 %.
- Joillain säännellyillä toimialoilla käytetään myös lisäriskipreemiota erityistilanteiden riskin kompensoimiseksi.

Pääomarakenne

- Pääomarakenteen suunnittelussa optimoidaan vieraan pääoman osuus siten, että oman pääoman arvo maksimoituu. Optimirakenne on yhtiökohtainen asia. Velkaa on tällöin tarkoitus käyttää pysyvästi pyrkimättä maksamaan sitä pois kokonaan. Velat uusitaan erääntyessä ja tästä syystä laina-ajat ulottuvat yli ja alle kymmenen vuoden.
- Pörssinoteerattujen yhtiöiden kohdalla oletetaan, että niillä on mahdollisuus muuttaa rahoitustaan optimaaliseksi. Niinpä niiden pääomarakennetta pidetään lähtökohtana toimialan arvioista.
- WACC muuttuu yleensä maltillisesti velan osuuden kasvaessa, sillä osa halvemmasta rahoituksesta kuluu oman pääoman rahoitusriskin kompensoimiseen (ts. oman pääoman tuottovaatimus kasvaa).
- Vesilaitosyhtiöiden toimintaympäristöä pidetään yleensä vakaana ja selvitysten perusteella säännellyllä tuottotasollakin ne kestävät hyvin velan määrästä johtuvan rahoituskustannusten kasvun. Tämä puoltaa korkeahkoa velan osuutta rahoituksessa.
- Viime vuosina Iso-Britannialaiset sääntelyviranomaiset ovat päättäneet vesi- ja energiatoimialalla käyttää 60 % velan määränä suhteessa omaan pääomaan (gearing) käyvin hinnoin¹⁾²⁾. Se vastaa 37 % velkarahoitteisuutta.
- Koska käytännössä lähes 50/50-rakennettakin käytetään, sovelletaan laskelmissa arviona 40 % velkarahoitteisuutta.

1) Europe Economics (2019), The Cost of Capital for the Water Sector at PR19

2) Oxera (2019), The cost of equity for RIIO-2, Q4 2019 update

Vieraan pääoman kustannus

- Vieraan pääoman kustannukseen vaikuttavat yhtiön luottokelpoisuus sekä laina-ajan pituus. WACC-laskelmassa ei oleteta velalle takaajia, vaan takaisinmaksu perustuu vain yhtiön maksukykyyn.
- Rahan hinta rakentuu yleensä viitekorosta ja pankin tai muun rahoittajan marginaalista.
- Kaupunkiomisteisen vesilaitosyhtiön vakuudeton lainamarginaali kertalyhenteiselle lainalle arvioidaan olevan noin 2,0 %. Kun tämä lisätään 10 vuoden koronvaihtosopimukseen (0,08 %), tulee tämän hetkiseksi rahoituskustannukseksi 2,08 %. Lyhyempien suojausaikojen käyttö alentaa kustannusta, mutta lisää korkoriskiä. Lyhyemmät laina-ajat moninkertaistavat lainojen uusimistarpeen ja lisäävät rahoitusriskiä.
- Koska viitekorot ovat tällä hetkellä negatiivisia, käytetään laskelmassa viitekoron vaihteluvälin alarajana 2,0 % marginaalia ja ylärajana 2,0 % marginaalia ja 0,08 % koronvaihtosopimusta (pistearvio 2,08 %).

Tulokset

- Riskittömänä korkona on arvon normaalistamiseksi käytetty Suomen valtion 10 vuoden obligaatioiden viiden vuoden keskiarvoa.

	Arvio
Riskitön korko	0,28 %
Markkinariskipreemio	5,10 %
Velaton beta	0,360
Velan osuus	40 %
Velkainen beta	0,552
Likvidittömyyspreemio	1,00 %
Oman pääoman kustannus	4,10 %
Riskitön korko	0,08 %
Marginaali	2,00 %
Veroaste	20,00 %
Vieraan pääoman kustannus	1,66 %
Nimellinen WACC verojen jälkeen	3,13 %

Liite 3: Tampereen Vesi Liikelaitoksen liiketoiminnan alustava kassavirtapohjainen arvonmääritys

Alustavan arvonmäärityksen yhteenveto

- Tampereen Vesi Liikelaitoksen liiketoiminnan arvo määritettiin alustavasti kassavirtaperusteisesti.
- Vapaan kassavirran ennuste laadittiin vuosille 2022-2031 ja ikuisuusarvoksi arvioitiin vuoden 2031 ennustettu vapaa kassavirta.
- Vesihuoltolaitoksen ennustetun vapaan kassavirran diskonttokorkona eli tuottovaatimuksena käytettiin 3,13 %.
 - Diskonttokoron arviointi on esitetty **liitteessä 2**.
- Laaditun taloudellisen mallinnuksen mukaisesti Tampereen Vesi tuottaa vapaata kassavirtaa vuosina 2022-2031 yhteensä 110 MEUR, jonka vuoteen 2021 diskontattu nykyarvo on 96 MEUR. Ikuisuusarvon vuoteen 2021 diskontattu nykyarvo on 272 MEUR. **Täten liiketoiminnan käyväksi arvoksi saatiin 368 MEUR.**
 - Kassavirtaperusteisesti määritetty arvo on järkevällä tasolla verrattuna arvioituun tekniseen nykykäyttöarvoon (teknisen nykykäyttöarvon arviointi esitetty **liitteessä 4**).

Liite 4: Omaisuuden käyvän arvon arviointi

Vesihuolto-omaisuus

- Tampereen Veden alustavan kassavirtapohjaisen arvonmäärityksen tueksi laadittiin arvio Tampereen Veden teknisestä nykikäyttöarvosta perustuen arvioon verkostorakentamisen yksikköhinnoista ja muihin vastaaviin arvonmäärityksiin.
- Tampereen Veden käyttöomaisuus koostuu pääosin seuraavista komponenteista:
 - Vesijohtoverkosto 800 km
 - Jätevesiverkosto 740 km
 - Pintavesilaitokset 4 kpl
 - Pohjavesilaitokset 5 kpl
 - Vesisäiliöt 6 kpl
 - Paineenkorotusasemat 10 kpl
 - Jätevedenpuhdistamot 4 kpl
 - Jätevesipumppaamot 112 kpl
- Verkotot edustavat 80-100 % vesihuoltolaitosten nykikäyttöarvosta, minkä vuoksi arviointi keskittyy erityisesti niihin.
- Laskuttamattoman veden osuus on 16 % verkostoon pumpatusta vesimäärästä ja laskuttamattoman jäteveden osuus 36 % jätevedenpuhdistamoilla käsiteltävästä jätevesimäärästä, mitkä ovat varsin normaaleja lukuja, eivätkä anna aiheutta mukauttaa verkoston pitoaikoja normaalisti käytetyistä arvoista.
- Jätevedenpuhdistus siirtyy vuonna 2025 Tampereen Seudun Keskuspuhdistamolle ja nykyiset jätevedenpuhdistamot jäävät pumppaamokäyttöön. Tästä johtuen laitосomaisuuden jäljellä olevan pitoajan voidaan olettaa olevan normaalia lyhyempi ja siten teknisen nykikäyttöarvon hieman normaalia matalampi.

Omaisuuuden kirjanpitoarvo ja poistot

- Tampereen Veden käyttöomaisuus vuoden 2020 tilinpäätöksessä on:
 - Aineettomat hyödykkeet 128 282,56 €
 - Maa- ja vesialueet 10 859,63 €
 - Rakennukset 21 565 357,34 €
 - Kiinteät rakenteet ja laitteet 134 370 214,95 €
 - Koneet ja kalusto 133 246,94 €
 - Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankkeet 16 853 853,00 €
 - Aineelliset hyödykkeet yhteensä: 172 933 531,86 €
 - Käyttöomaisuus yhteensä: 198 238 035,47 €
- Teknisen nykykäyttöarvon määrittämisen piiriin kuuluvaa omaisuutta sisältyy omaisuuseriin Rakennukset, Kiinteät rakenteet ja laitteet sekä mahdollisesti erään Koneet ja kalusto. Vuonna 2020 edellä mainittujen omaisuuserien poistot olivat:
 - Rakennukset 1 325 185,72 €
 - Kiinteät rakenteet ja laitteet 11 571 028,93 € (sisältää verkosto-omaisuuden lisäksi laitosten koneet ja laitteet)
 - Koneet ja kalusto 22 805,46 €
- Tampereen Vesi käyttää verkosto-omaisuuden poistoaikana poikkeuksellisen lyhyttä 20 vuoden poistoaikaa (yleisesti suositeltu poistoaika vesihuoltoverkostolle 30 v.). Tästä johtuen on perusteltua olettaa, että Tampereen Veden tekninen nykykäyttöarvo on tasearvoihin suhteutettuna korkeampi kuin vesihuoltolaitoksilla keskimäärin.

Arvio 1: Verkostojen arvioituun yksikköhintaan perustuva arvio

- Verkostojen jälleenhankinta-arvo arvioiduilla yksikköhinnoilla
 - Vesijohtoverkosto 800 km x 340-380 EUR/m = 272-304 MEUR
 - Jätevesiverkosto 740 km x 340-380 EUR/m = 252-281 MEUR
- Jos oletetaan verkostojen olevan pitoajan puolivälissä, saadaan verkostojen nykykäyttöarvoiksi:
 - Vesijohtoverkosto 136-152 MEUR
 - Jätevesiverkosto 126-141 MEUR
 - Yhteensä 262-293 MEUR
- Laitosomaisuuden osuus vesihuoltolaitosten teknisestä nykykäyttöarvosta on tyypillisesti 10-20 %. Tampereen Veden tapauksessa se tarkoittaisi laitosomaisuuden teknistä nykykäyttöarvoa 29-73 MEUR. **Tällöin verkosto- ja laitosomaisuuden tekninen nykykäyttöarvo olisi yhteensä 291-366 MEUR (keskiarvo 329 MEUR).**

Arvio 2: Vertailu muihin vastaaviin arvonmäärittämiin

- Seuraava tarkastelu on tehty käyttäen muista vastaavista selvityksistä laskettuja tunnuslukuja JHA/tasearvo ja NKA/tasearvo.
- Vastaavissa selvityksissä vesihuoltolaitosten verkosto- ja laitosomaisuuden jälleenhankinta-arvot (JHA) ovat tyypillisesti 3,6-5,7-kertaisia omaisuuden tasearvoon verrattuna. Tampereen Veden tapauksessa tämä tarkoittaisi verkosto- ja laitosomaisuuden jälleenhankinta-arvoa 557-883 MEUR.
- Vastaavissa selvityksissä vesihuoltolaitosten verkosto- ja laitosomaisuuden tekniset nykykäyttöarvot (NKA) ovat olleet 1,7-2,5-kertaisia omaisuuden tasearvoon verrattuna. **Tampereen Veden tapauksessa tämä tarkoittaisi verkosto- ja laitosomaisuuden teknistä nykykäyttöarvoa 271-392 MEUR (keskiarvo 332 MEUR).**
- Tampereen Veden verkosto-omaisuudelle käyttämästä poikkeuksellisen lyhyestä poistoajasta voidaan olettaa, että Tampereen Veden verkosto- ja laitosomaisuuden tekninen nykykäyttöarvo suhteessa tasearvoon on edellä esitetyllä vaihteluvälillä lähempänä ylä- kuin alarajaa.

Tampereen Veden omaisuuden käypä arvo

- Tampereen Veden vuoden 2021 taseessa arvioidaan olevan muuta kuin nykykäyttöarvon määrittämiseen sisältyvää yhtiöön siirtyvää omaisuutta:
 - Aineettomat hyödykkeet 86 000 €
 - Maa- ja vesialueet 11 000 €
 - Koneet ja kalusto 188 000 €
 - Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 16 854 000 €
 - Vaihto-omaisuus 1 057 000 €
 - Yhteensä 18 109 000 €
- **Kun tasearvoistaan yhtiöön siirtyvä omaisuus lisätään edellä esitettyihin arvioihin verkosto- ja laitosomaisuuden teknisestä nykykäyttöarvosta, saadaan vesihuoltolaitoksen omaisuuden käyvän arvon arvioksi vaihteluväli 289–410 MEUR (keskiarvo 350 MEUR).**