

21.8.2024

101022836-001

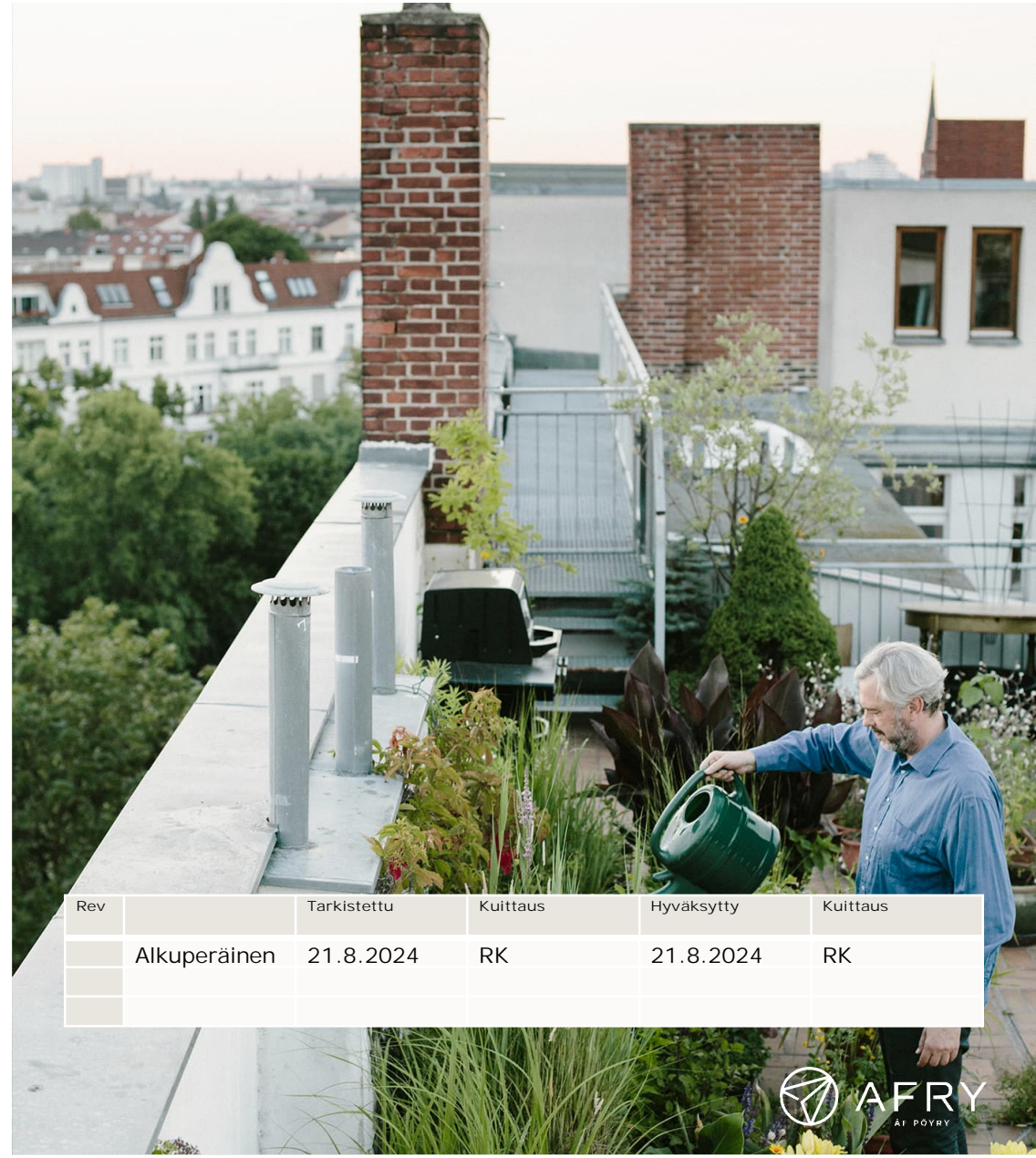
Mikkelin vesiliikelaitoksen yhtiöittämisselvitys

LOPPURAPORTTI, 21.8.2024

AFRY FINLAND OY

Sisällysluettelo

1. Johdanto
2. Mikkelin Veden nykytilakuvaus
3. Nykytila-analyysi
4. Yhtiöittämismalli ja sen tavoitteet
5. Taloudellinen mallinnus
6. Toimintamallien vertailu ja yhtiöittämisen muut vaikutukset
7. Johtopäätökset



Rev		Tarkistettu	Kuittaus	Hyväksytty	Kuittaus
	Alkuperäinen	21.8.2024	RK	21.8.2024	RK

1. Johdanto

Työn lähtökohta ja tavoite

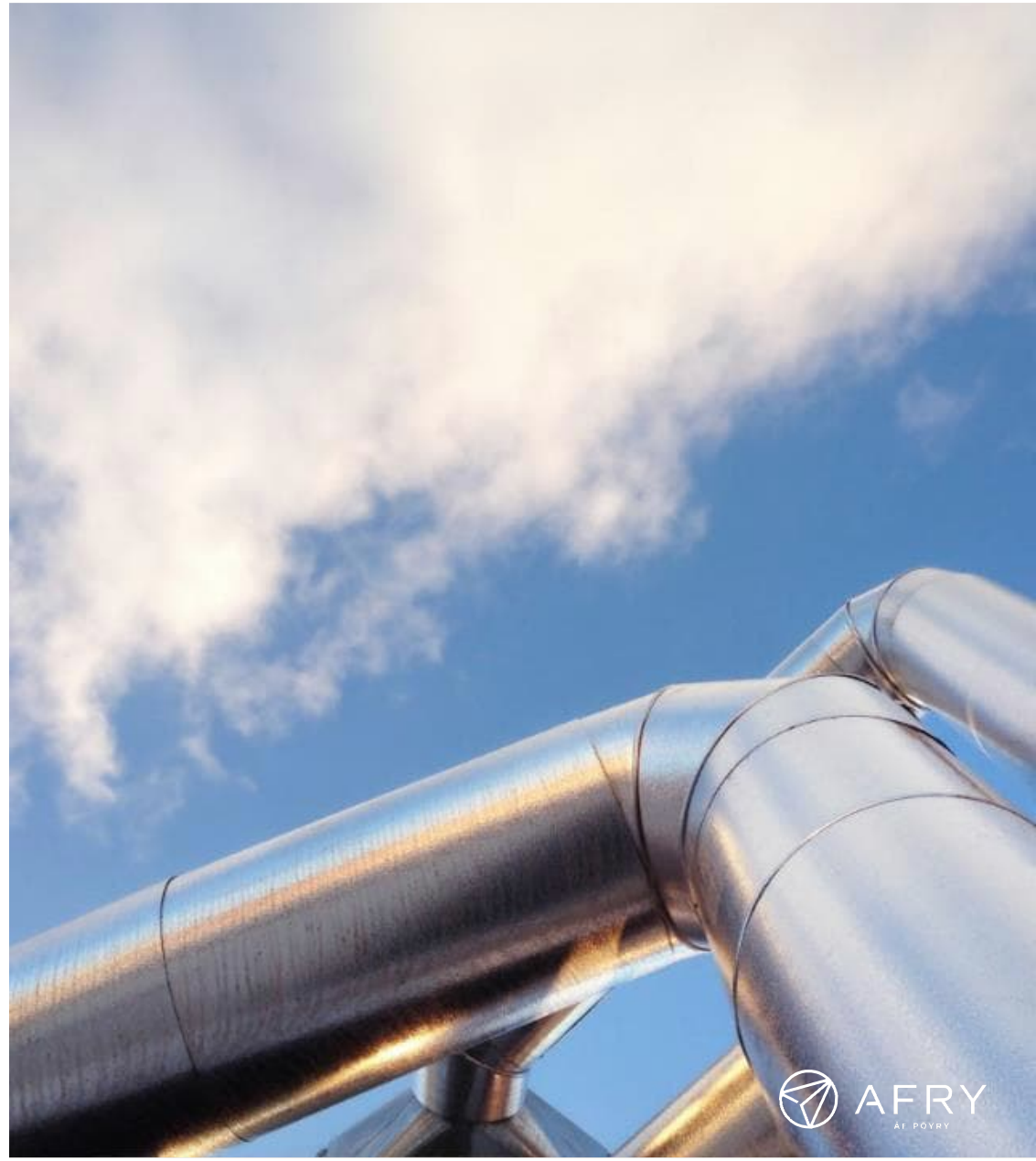
- Mikkelissä vesihuoltolaitoksena toimii Mikkelin Vesilaitos, joka toimii kuntalain mukaisena liikelaitoksena. Palvelujen laadun sekä talouden turvaamiseksi myös tulevaisuudessa, Mikkelin kaupunki on päättänyt selvittää tulevaisuuden kehittämisen pohjaksi palvelujen järjestämisen vaihtoehtoja.
- Tämän työn tavoitteena on selvittää Mikkelin Vesilaitoksen yhtiöittämisen edellytyksiä ja vaikutuksia vesihuoltolaitoksen, sen asiakkaiden ja kaupungin näkökulmasta.
- Selvitys on laadittu vesihuoltolaitoksen tilauksesta kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti
- Valmisteilla olevassa Etelä-Savon maakunnan alueen vesihuollon kehittämissuunnitelmassa tullaan linjaamaan alueen vesihuollon kehittämistä vuoteen 2040.
- Työssä kuvataan vesihuoltolaitoksen nykyinen toiminta, sen tavoitteet sekä toiminnan nykyiset ja mahdolliset tulevat haasteet alueen ja kansallisen kehityksen valossa
- Työ sisältää myös arvonmäärityksen ja yhtiöittämisvaihtoehtojen taloudelliset mallinnukset ja taloussuunnitelman seuraavalle 10 vuodelle
- Saatujen tulosten perusteella AFRY esittää toimenpidesuosituksen sekä toteuttamissuunnitelman yhtiöittämisen organisoinnille

2. Mikkelin Veden nykytilakuvaus

Mikkelin Vesilaitoksen toiminta (1/4)

NYKYINEN TOIMINTA

- Mikkelin Vesilaitos tuottaa talousveden ja vastaa jätevesien käsittelystä Mikkelin kunnan alueella
 - Toiminta-alue käsittää Mikkelin kantakaupungin sekä Rantakylän, Otavan, Anttolan, Ristiinan ja Suomenniemen taajama-alueet
 - Kaupunki vastaa hulevesistä ja tilaa käytön ja kunnossapidon palvelut erikseen Vesilaitokselta (v. 2023 toteutunut laskutus n. 28 000 €)
- Vesihuoltolaitoksen liittyjämäärä on 49 300 as (v.2022), joka on pysynyt tasaisena viime vuosien aikana
- Vesihuoltolaitoksella työskentelee täysipäiväisesti 23 henkilöä
- Liikelaitosta johtaa 8-jäseninen johtokunta



Mikkelin Vesilaitoksen toiminta (2/4)

TALOUSVEDEN TUOTANTO JA JAKELU

- Mikkelin Vedellä on kuusi pohjavesivesilaitosta: Pursiala, Hanhikangas, Hietalahti, Haukivuori, Ristiina ja Suomenniemi
- Vesijohtoverkoston oli vuonna 2023 yhteensä 502,6 km
 - Vuosina 2020-2022 vesijohtoverkoston saneerattu keskimäärin 1 km/vuosi, mikä on 0,2% verkostopituudesta (VEETI)
- Talousveden hankintaan kohdistuneet merkittävimmät investoinnit viimeisen kolmen vuoden ajalta ovat:
 - Hanhikankaan vesilaitoksen saneeraustyöt 2017-2020
 - Pursialan pohjavesialueen kunnostustyöt 2023
- Verkostoon pumpatun talousveden määrä vuonna 2022 oli n. 2,84 milj. m³, joista laskutettu vesimäärä oli 2,47 milj. m³. Laskuttamattoman veden osuus oli noin 13 % (VEETI), mikä on tällä hetkellä hyvällä tasolla.

Mikkelin Vesilaitoksen toiminta (3/4)

JÄTEVEDENPUHDISTUS JA VIEMÄRÖINTI

- Mikkelin Veden jätevedenpuhdistusta tapahtuu pääosin vuonna 2021 käyttöönotetulla Metsä-Sairilan jätevedenpuhdistamolla. Tämän lisäksi jätevesiä puhdistetaan Anttolan, Haukivuoren, Ristiinan ja Suomenniemen jätevedenpuhdistamoilla.
 - Puhdistamojen operoinnista, kunnossapidosta ja kemikaalihankinnoista vastaa Operon Group Oy
- Viemäriverkostoa oli vuonna 2023 yhteensä 443,3 km. Verkostoa saneerattu vuosina 2020-2022 keskimäärin 0,6 km/vuosi, mikä on 0,1 % verkostopituudesta (VEETI).
- Jätevesivesitoimintoihin kohdistuneet merkittävimmät investoinnit viimeisen kolmen vuoden ajalta:
 - Metsä-Sairilan jätevedenpuhdistamo 2021
 - Kenkäveronniemen jätevedenpuhdistamon purku 2022 lähtien
- Vuoden 2022 laskutettu jätevesimäärä oli yhteensä 2,33 milj. m³. Vuotoveden osuus puhdistamolle pumpatusta jätevedestä on 34 %, mikä on tällä hetkellä hyvällä tasolla.

Mikkelin Vesilaitoksen toiminta (4/4)

MAKSUT

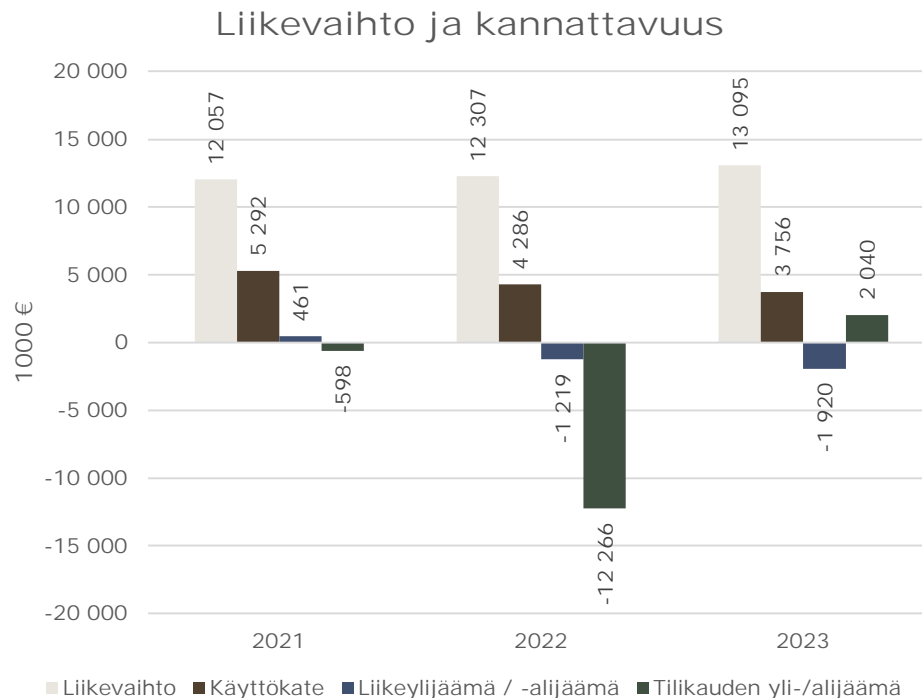
- Mikkelin Veden maksut koostuvat käyttö-, perus- ja liittymismaksuista. Lisäksi laitos perii palvelumaksuja palveluhinnastonsa mukaisesti.
- Käyttömaksu määräytyy kulutetun vesimäärän ja tuotetun jätevesimäärän perusteella. Laskutusperusteena käytetään pääsääntöisesti vesimittarilukemia.
- Perusmaksu määräytyy vesimittarin koon perusteella
- Liittymismaksu määräytyy kiinteistön maksuluokan, huoneistomäärän ja tonttivesijohdon mitoitusvirtaaman perusteella
- Perittävien maksujen suuruus v. 2024:
 - Veden käyttömaksu 2,86 €/m³ (sis. ALV 24 %)
 - Jäteveden käyttömaksu 3,97 €/m³ (sis. ALV 24 %)
 - Liittymismaksu on siirto- ja palautuskelpoinen maksu (ALV 0%)

A high-speed photograph of a water drop falling into a pool of water, creating a series of concentric ripples. The background is a solid, light blue color. The text '3. Nykytila-analyysi' is centered on the left side of the image.

3. Nykytila-analyysi

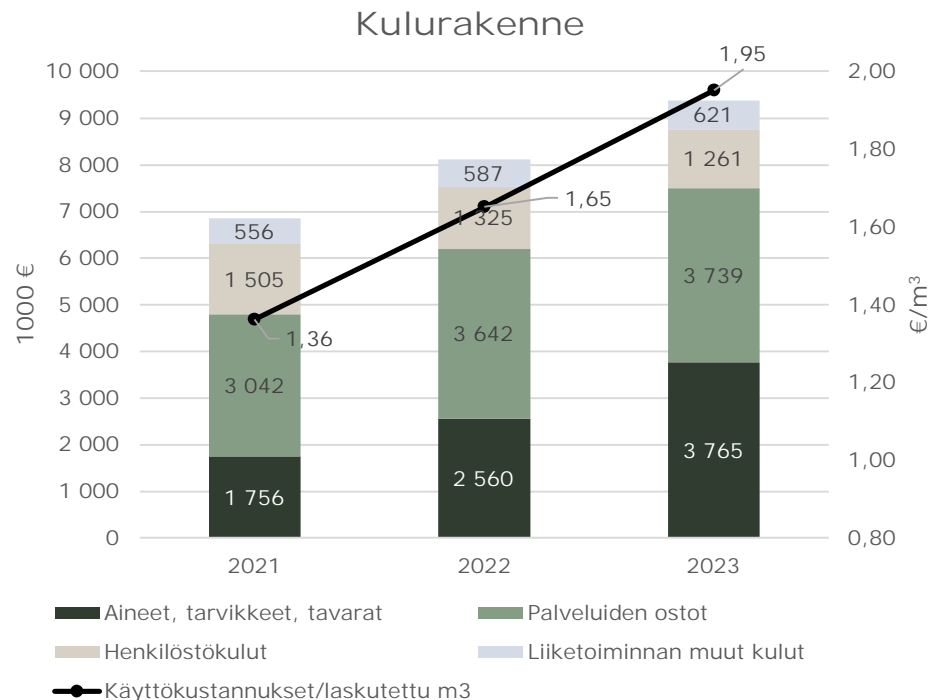
Liikevaihto ja kannattavuus

- Mikkelin Veden liikevaihto on vuosina 2021-2023 pysynyt tasaisena, ollen keskimäärin 12,49 milj. €
- Tilikauden yli-/alijäämä on vaihdellut merkittävästi vuodesta 2020 alkaen, ollen vuonna 2023 2,0 milj. €
- Tämän taustalla on mm. vuoden 2022 saatu käräjäoikeuden päätös Metsä-Sairilan jätevedenpuhdistamon urakatöiden korvauksista, pienentynyt veden laskutus sekä käyttökustannusmenojen nousu



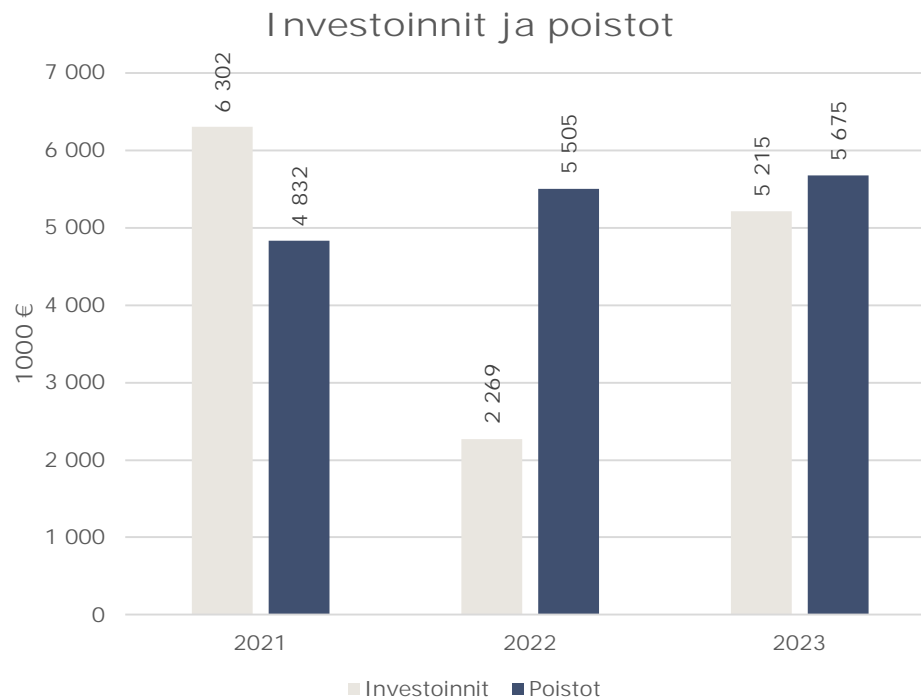
Kulurakenne

- Suurin osa liikelaitoksen operatiivista kustannuksista on muodostunut aineista, tarvikkeista ja tavaroista sekä palveluiden ostoista. Kustannukset jakautuivat v. 2023 seuraavasti:
 - Aineet, tarvikkeet ja tavarat 40,0 %
 - Palvelujen ostot 40 %
 - Henkilöstökulut 13 %
 - Liiketoiminnan muut kulut 7 %
- Liikelaitos maksaa kaupungille korvausta peruspääomasta 500 000 €
- Käyttökulut olivat vuonna 2023 yhteensä 9,38 milj. € eli 1,95 €/m³ laskutettua vettä ja jätevettä



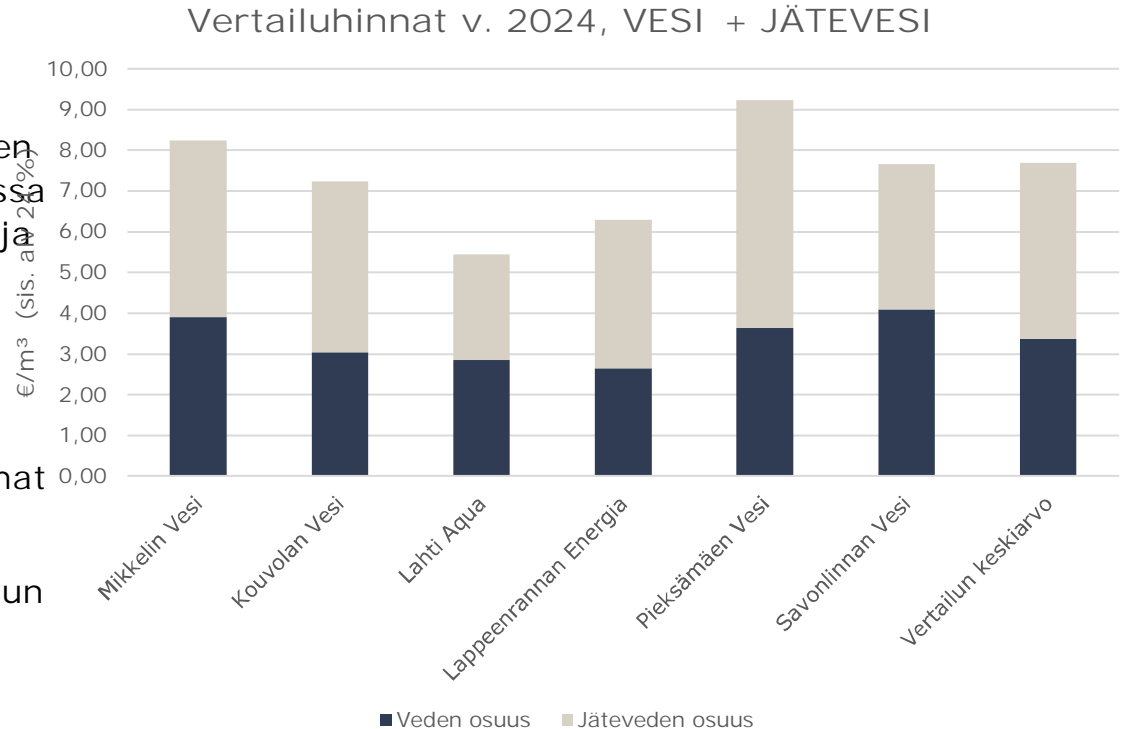
Investoinnit ja poistot

- Investointien määrä vaihteli vuosien 2021-2023 aikana seuraavasti: 6,3 milj. euroa vuonna 2021, laskien 2,3 milj. euroon vuonna 2022 ja nousten 5,2 milj. euroon vuonna 2023
 - Sisältää Metsä-Sairilan jätevedenpuhdistamohankkeen sovintokuluja 4 milj. €
- Poistojen taso on kasvanut tasaisesti viime vuosien aikana, n. 4,8→5,6 milj. €
 - Vuonna 2022 poistoja tehtiin 3,2 milj. € enemmän verrattuna investointeihin
- Vuosina 2021-2023 investoinnit ovat olleet keskimäärin 12,69 milj. € ja poistot 4,47 milj. €



Vesihuollon maksuvertailu: Vesilaitosyhdistyksen vertailuhinnat v. 2024, talousvesi ja jätevesi

- Mikkelin Vesilaitoksen hinnoittelua verrattiin valittujen vertailulaitosten hinnoitteluun käyttäen Vesilaitosyhdistyksen luomaa vertailuhintaa, jossa otetaan huomioon käyttömaksun lisäksi perus- ja liittymismaksut. Vertailuhinta on esitetty omakotiasiakkaiden osalta.
- Mikkelin Vesilaitoksen käyttömaksut ovat vertailun keskiarvoa korkeammat. Mikkelissä käyttömaksut ovat 1,26 €/m³ (23 %) korkeammat kuin vertailulaitosten vertailun keskiarvo.
- Mikkelin Veden perusmaksut ovat 80 €/v vertailun keskiarvoa matalammat.
- Mikkelin Vesilaitoksen vertailuhinta on vertailulaitosten toiseksi korkein



4. Yhtiöttämismalli ja sen tavoitteet

Osakeyhtiö vesihuoltolaitoksen organisaatiomuotona

- 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

Vesihuoltolain asettamat puitteet vesihuoltotoiminnalle

- Vesihuoltolaki (119/2001) 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 kohtuullisia ja tasapuolisia. (VHL 8 §)
 - Vesihuoltolaitoksen on oltava selvillä käyttämänsä raakaveden määrään tai laatuun kohdistuvista riskeistä sekä laitteistonsa kunnosta. (VHL 15 §)
 - Vesihuollon ja huleveden viemäroinnin 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 tietoverkossa. (VHL 20 c-d §)

Järjestelyn toteutusvaihtoehdot

Yleisimmät tavat yhtiöittää vesihuoltolaitos on liiketoimintakauppa ja liiketoimintasiirto:

A) LIIKETOIMINTAKAUPPA

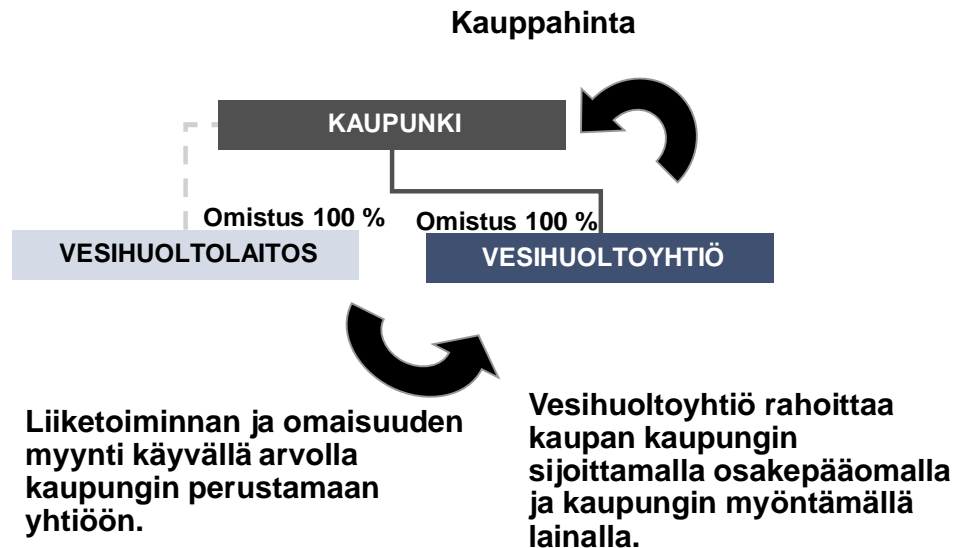
- Liiketoimintakaupassa kaupunki myy vesihuoltoliiketoiminnan perustamalleen vesihuoltoyhtiölle käyvällä arvolla, joka perustuu vesihuoltolaitoksen arvonmääritykseen.
- Kaupassa yhtiön omistukseen siirtyy koko vesiliiketoiminta sekä liiketoimintaan liittyvät laitokset.
- Kaupunki käyttää kauppahintasaatavan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

B) LIIKETOIMINTASIIRTO

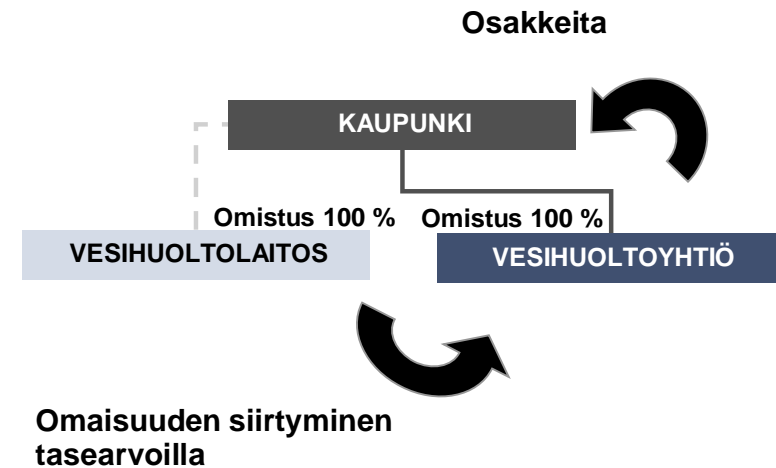
- Liiketoimintasiirrossa kaupunki luovuttaa liiketoimintakokonaisuuteen kohdistuvat varat, siirtyviin varoihin kohdistuvat velat ja toimintaan kohdistuvat varaukset perustettavalle vesihuoltoyhtiölle saaden vastikkeeksi vastaanottavan yhtiön liikkeelle laskemia uusia osakkeita.
- Omaisuuserät, velat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

Järjestelyn toteutusvaihtoehdot

A) LIIKETOIMINTAKAUPPA



B) LIIKETOIMINTASIIRTO



Järjestelyn toteutusvaihtoehdot

Vaihtoehtojen vertailu

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) LIIKETOIMINTASIIIRTO

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

Järjestelyn toteutusvaihtoehdot

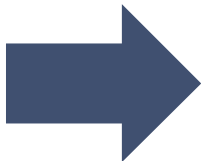
Vaihtoehtojen vertailu

A) LIIKETOIMINTAKAUPPA

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

B) LIIKETOIMINTASIIIRTO

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



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

Kaupungin tavoitteet vesihuoltolaitoksen yhtiöittämiselle

- Mikkelin kaupungin tavoitteena varmistaa, että maksut kattavat vesihuollon kustannukset. Yhtiöittäminen on yksi mahdollinen työkalu tämän edistämiseksi.
- Mikkelin vesihuoltolaitoksen saneerausinvestointimäärät tulevat kasvamaan verkostojen ikääntyessä. Tämä aiheuttaa yhdessä laskutettavien vesimäärien laskun kanssa tarpeen hintojen nostolle.
- Aiemmin vesihuoltolaitoksen yhtiöittäminen on ollut yksi mahdollinen toimenpide Mikkelin kaupungin talouden tasapainottamisessa, mutta sitä tarvetta ei ole tällä hetkellä.
- Vesihuollon henkilöstö on Mikkelissä suhteellisen niukka. Tätä on pyritty korjaamaan esimerkiksi puhdistamon operoinnin ulkoistamisella. Vesihuollon turvaaminen jatkossa edellyttää riittävän osaamisen varmistamista. Yhtiöittäminen antaa hyvät mahdollisuudet toteuttaa rekrytointeja toiminnan kehittämisen tarpeesta lähtien. Lisäksi yhtiöitetty vesihuoltolaitos on joillekin työnhakijoille vetovoimaisempi kuin kunnallinen työnantaja.

5. Taloudellinen mallinnus

Taloudellinen mallinnus

- Talousmallitarkastelut
- Laskentaperiaatteet
- Kaupan kohteen arvo ja kaupan rahoitus
- Omistajatuloutus ja omistajalainat
- Mallinnustarkastelu ja sen tulokset



Talousmallitarkastelu

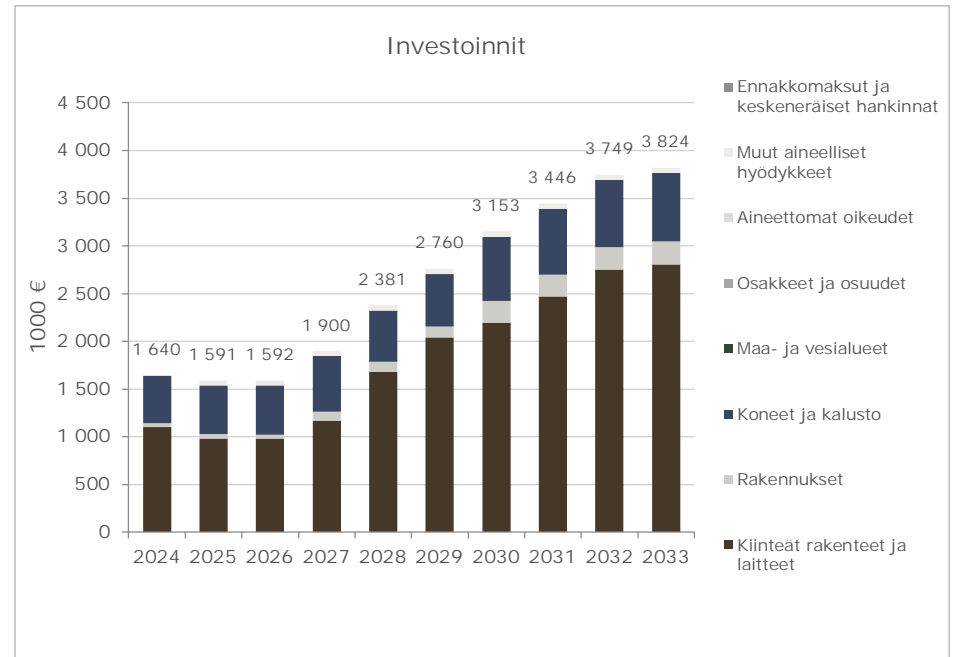
- Mikkelin vedelle rakennettiin työssä talousmalli, johon rakennettiin ehdotus laitoksen taloussuunnitelmaksi vuoteen 2033 saakka. Malli laadittiin sekä liikelaitokselle että osakeyhtiölle.
 - TALOUSMALLI 1: Mikkelin vesiliikelaitoksen talousmalli
 - TALOUSMALLI 2: Mikkelin vesiliikelaitoksen talousmalli soveltaen nykyisiin kaupungin rahoituslainoihin 4 %:n korkoa vuodesta 2026 alkaen
 - TALOUSMALLI 3: Mikkelin Vesi -osakeyhtiön talousmalli, vesiliikelaitoksen nykyiset lainan korot
 - TALOUSMALLI 4: Mikkelin Vesi -osakeyhtiön talousmalli soveltaen nykyisiin kaupungin rahoituslainoihin sekä perustamislainaan 4 %:n korkoa vuodesta 2026 alkaen
- Liikelaitoksen ja osakeyhtiön talousmallit rakennettiin samoin periaattein. Osakeyhtiömalliin lisättiin liiketoimintakauppa. Tämä tapahtui korottamalla vesihuoltolaitoksen käyttöomaisuuden tasearvo käypään arvoon ja suunnittelemalla kaupan edellyttämä rahoitus.

Talouksmallin laskentaperiaatteet

- Talouksmalli perustuu vuosien 2021-2023 tilinpäätöksiin ja vuoden 2024 talousarvioon.
- Kotitalouksilta laskutetun vesi- ja jätevesimäärän oletettiin mallissa kehittyvän vuosina 2025-2033 tilastokeskuksen väestöennusteen (-0,77 %/v.) mukaisesti.
 - Vuoden laskutusmäärät ovat talousarvion 2024 mukaiset
- Palautuskelpoisia liittymismaksuja arvioitiin suunnitelmajaksolla saatavan 63 000 €/v.
- Aine-, tarvike- ja tavarakustannusten sekä palvelujen ostojen oletettiin kehittyvän ennustetun inflaation sekä veden laskutusmäärän muutoksen mukaisesti.
- Henkilöstökustannusten ja liiketoiminnan muiden kustannusten oletettiin kehittyvän inflaation mukaisesti.
- Osakeyhtiön perustamislaina oletettiin 15 vuoden kertalyhenteiseksi lainaksi ja korkotasona käytettiin 0,97 %.
 - Perustamislainan korkokulu on nykyisen peruspääoman koron suuruinen 500.000 €/v
 - Kaupungin myöntämät kolme nykyistä kertalyhenteistä lainaa uusittiin vuosina 2030-2033 25 vuoden annuiteettilainoiksi korkona 2,87 %
 - Toisessa yhtiöittämisvaihtoehdossa perustamislainan ja kolmen kertalyhenteisen lainan korot ovat 4 % vuodesta 2026 alkaen, ja jälkimmäisissä lyhennykset 25 vuoden annuiteetin mukaisesti alkavat vuonna 2032
 - Myös liikelaitokselle tehtiin versio 4 %:n koroilla
- Mallissa käytettiin inflaationa 2,0 %/v.

Talouksmallin laskentaperiaatteet

- Vesihuoltolaitoksen suunnitelman mukaan laitoksen investoinnit ovat vuosina 2024-2033 nykyrahassa keskimäärin 2,34 milj. €/v.
- Vuosina 2021-2023 vesihuoltolaitoksen investoinnit olivat keskimäärin 4,39 milj. €/v.



Kaupan kohteen arvo

- Mikkelin vesiliikelaitoksen arvo määritettiin ns. teknisen nykykäyttöarvon menetelmällä
- Vesihuoltolaitoksen tekniseksi nykykäyttöarvoksi saatiin 147 milj. €, mikä on noin 1,36-kertainen käyttöomaisuuden arvioituun vuoden 2023 tasearvoon (108 milj. €) verrattuna.
- Liikelaitoksen taseessa olevat aineettomat oikeudet, koneet ja kalusto sekä liikelaitoksen maksamat palautuskelpoiset liittymismaksut ja vaihto-omaisuus siirtyvät yhtiölle tasearvoistaan.
- Keskeneneräiset hankinnat on huomioitu nykykäyttöarvon laskennassa ja ne siirtyvät yhtiön taseeseen arvonmäärityksen kautta.
- Liittymismaksuvelat (n. 4,4 milj. €) siirtyvät yhtiölle.
- Liikelaitoksen korolliset velat on laskelmissa siirretty yhtiölle, ja sen lisäksi on kaupunki myöntää yhtiölle perustamislainan täydentämään kaupan rahoitus käypään hintaan
- Vesihuoltolaitoksen myyntisaamiset, siirtosaamiset, rahat ja pankkisaamiset, ostovelat, muut lyhytaikaiset velat ja siirtovelat eivät siirry yhtiölle.

Kaupan kohteen arvo

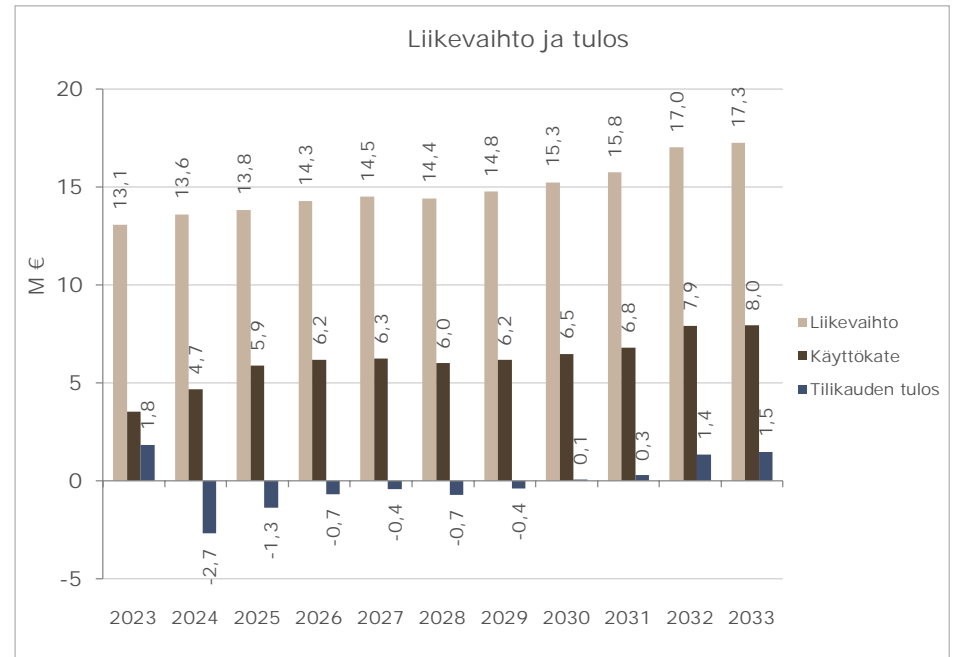
KAUPAN KOHDE / SIIRTYVÄT VARAT	VESIHUOLTOLAITOKSEN YHTIÖITTÄMINEN	147,3 milj. €
Kaupan kohteen arvo	NKA:n mukainen vesihuoltolaitoksen arvo (tarkentuu vuoden 2024 lopussa).	147,3 milj. €
RAHOITUS		147,3 milj. €
Osakepääoma	Myytävän liiketoiminnan käyvästä arvosta käytetään vastaanottavan yhtiön osakepääoman maksamiseen (apporttiperustaminen).	29,5 milj. €
Vesihuoltolaitoksen vanhat liittymismaksuvelat	4,4 milj. €	4,4 milj. €
Perustamislaina (omistajalaina)	Käyvän arvon korotusta vastaava perustamislaina jää kaupungin saatavaksi yhtiöltä. Laina on 51,4 milj. € ja bullet-muotoinen, kertalyhennys 15 vuoden kuluttua. Yhtiön rahoituksena on neljä kaupungin myöntämää kertalyhenteistä lainaa: 5 milj. €, 1,1 %, takaisinmaksu v. 2030 7 milj. €, 1,1 %, takaisinmaksu v. 2030 8 milj. €, 1,2 %, takaisinmaksu v. 2031 9 milj. €, noin 4,45 % (3 kk euribor), takaisinmaksu v. 2033 Suunnitelmassa kaupungin lainat uusitaan 25 vuoden annuiteettilainoiksi, korko 2,87 %. HUOM! Kaupungin osoittamasta velkarahoituksesta on kokonaisuutena luotavissa yksi laina tai erilaisia lainoja, joiden korkotulo ja lyhennykset yhteensä vastaavat kaupungin tavoitteita. Yhtiölle siirtyy myös kaksi kaupallista lainaa [†] : 16 milj. €, 2,08 %, päättyy v. 2040 17,0 milj. €, 4,52 %, päättyy v. 2040	113,4 milj. €
KAUPUNGIN VOITTO		38,8 milj. €
Mikkelin kaupungin saama kirjanpidollinen voitto	Tarkentuu vuoden 2024 lopussa.	38,8 milj. €

A modern office interior with large windows overlooking a city. Several people are seated at a long table, working on laptops. The room is brightly lit with recessed ceiling lights. A framed picture of a skyscraper is on the wall to the right.

Talousmalli 1: Nykymalli: Mikkelin Vesiliikelaitos

Toiminnan rahoitussuunnitelma

- Vesihuoltolaitoksen liikevaihto nousee taksakorotusten myötä tarkastelujaksolla tasolle 17,3 milj. €.
- Käyttömaksut nousevat 26 %
- Talousveden perusmaksut nousevat 147 %, ja perusmaksujen osuus kokonaistuotoista nousee 7 %:sta 14 %:iin
- Inflaatio on tarkastelujaksolla 19,5 %
- Tilikauden tulos on voitollinen vuodesta 2030 alkaen ja on tarkastelujaksolla keskimäärin 1,06 milj. €/v vuosina 2026-2033.
- Alkuvuosien tappio johtuu korkeista poistoista ja matalan investointitason mahdollistamasta maltillisesta taksasta.



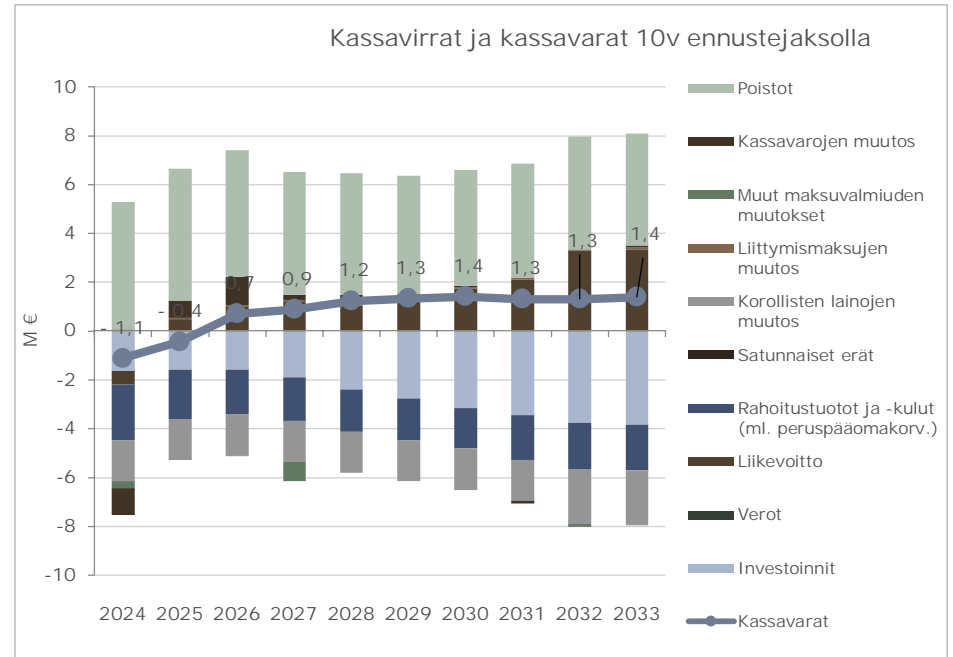
Arvioitu taksakorotustarve

- Alla olevassa taulukossa on esitetty vesiliikelaitoksen talousmallinnuksen mukainen taksaennuste.
- Taksakorotustarvetta aiheuttavat:
 - Käyttökulujen ennustettu kasvu (inflaatio) 2 %/v., tarkastelujaksolla yhteensä 19,5 %
 - Kertynyt rahoitusali jäämä vuonna 2023 oli 796.000 €
 - Rahoitusali jäämän lisäys vuonna 2024 on arviolta 1.124.000 €
 - Kaupungin lainojen hoito vuodesta 2030 alkaen
 - Arvioitu verkostosaneerausten kasvukehitys vuodesta 2027 alkaen
- Käyttömaksujen korotustarvetta alenevan veden kulutuksen johdosta vähentää lievä painopisteen siirto perusmaksujen suuntaan (7 % -> 13,7 %).
- Investointitaso on etenkin 2020-luvulla huomattavasti alle arvioidun keskimääräisen pitkän ajan tarpeen johtuen keskeisesti uudesta jätevesipuhdistamosta.

MAKSUJEN KOROTUKSET (sis. Inflaation 2 %)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Käyttömaksut	8,0 %	0,0 %	2,0 %	0,0 %	0,0 %	3,0 %	4,0 %	4,0 %	9,0 %	2,0 %
Perusmaksut	8,0 %	33,0 %	25,0 %	20,0 %	0,0 %	3,0 %	4,0 %	4,0 %	9,0 %	2,0 %

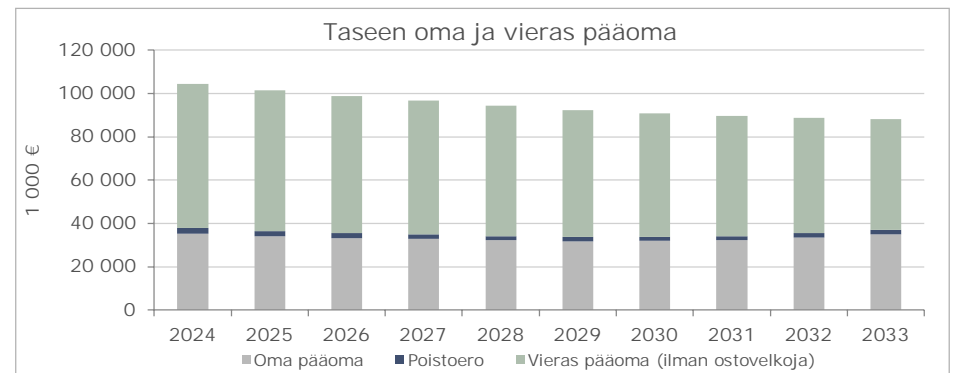
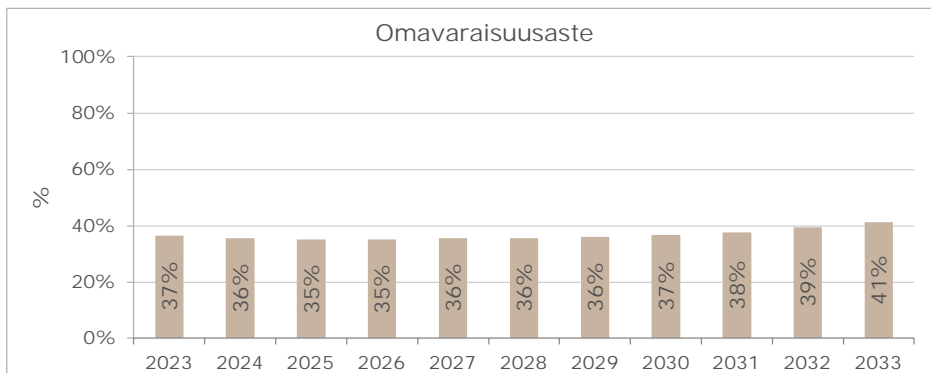
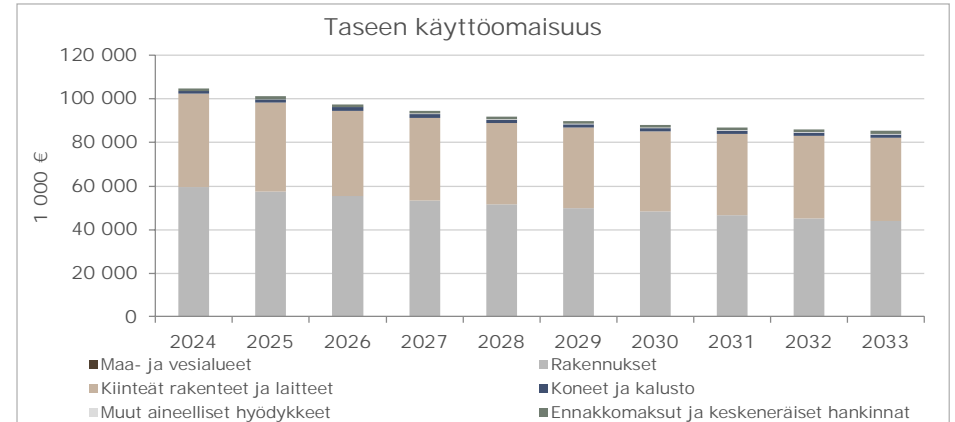
Kassavirrat ja kassavarat ehdotetulla rahoitussuunnitelmalla

- Tuotot eivät riitä maksuihin vielä vuonna 2024
- Taksakorotukset nostavat kassavarat rittävälle tasolle 0,9 milj. € vuonna 2027
- Vuonna 2027 maksetaan myös pois nykyinen alijäämäkertymä 760.000 €.
- Korolliset velat vähenevät vuodesta 2023 suunnitelman mukaan 18 milj. € ja uusia lainoja ei oteta nettomääräisesti.



Tase

- Tase pienenee selvästi poistojen ylittäessä alkuvaiheessa investoinnit noin 3 milj. €/v.
- Käyttöomaisuuden tasearvo pienenee noin 16 milj. € vuosien 2026-2033 aikana.
- Korolliset velat vähenevät yhteensä noin 14,5 milj. € vuosina 2026-2033 ja omavaraisuuden kasvu kiihtyy investointien ja taksatuoton noustessa vuodesta 2030 lukien.



Vesihuoltoliikelaitoksen arvioitu taksakorotustarve lainan korkoja nostettaessa

- Vesihuoltoliikelaitoksen vaihtoehtoinen mallinnus on tehty oletuksella, että kaupungin nykyisten kolmen rahoituslainan korko asetetaan vuodesta 2026 lähtien 4 %:iin. Alla olevassa taulukossa on esitetty korkomuutoksen vuoksi tarvittavat taksakorotukset.
- Laskelmaoletukset pidettiin ennallaan:
 - Rahoitusali jäämän lisäys vuonna 2024 on arviolta 1.124.000 €
 - Arvioitu verkostosaneerausten kasvukehitys vuodesta 2027 alkaen
 - Kaupungin nykyisten lainojen hoito vuodesta 2032 alkaen
- Käyttömaksujen korotustarvetta alenevan veden kulutuksen johdosta vähentää lievä painopisteen siirto perusmaksujen suuntaan (7 % -> 13,2 %).
- Tarvitaan käyttömaksujen korotus heti nousevan korkokulun hoitamiseksi. Ero jakson lopussa on enää pieni. Perusmaksujen tasokorotukset ovat samat kuin muissa vaihtoehtoissa.
- Liikevaihto on lopussa 17,7 milj. € (muutos +2,3 %)
- Investoinneissa ei ole muutoksia.

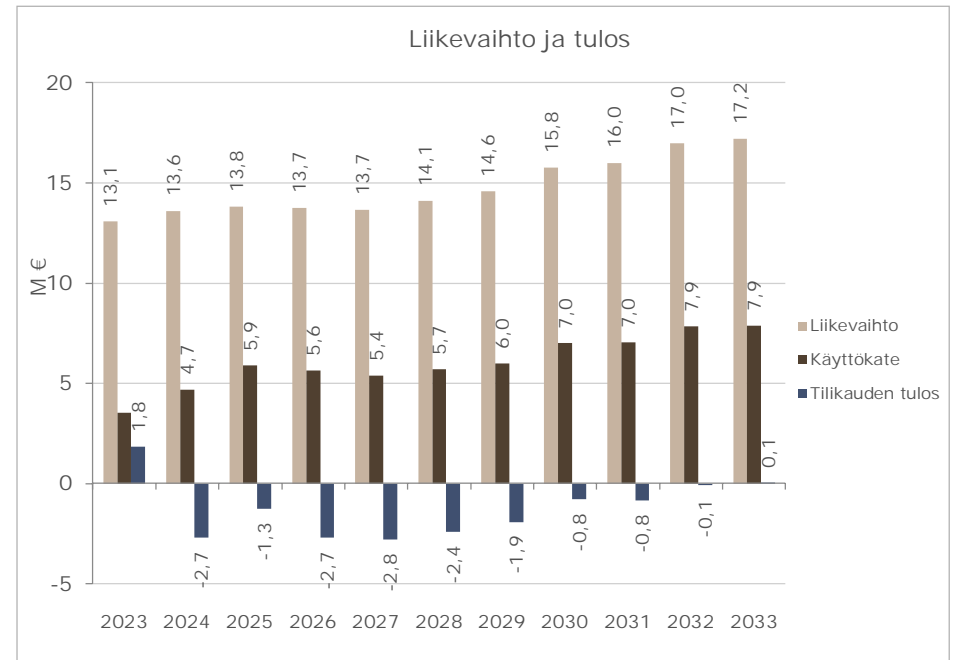
MAKSUJEN KOROTUKSET (sis. Inflaation 2 %)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Käyttömaksut	8,0 %	0,0 %	7,0 %	0,0 %	0,0 %	3,0 %	4,0 %	4,0 %	7,0 %	2,0 %
Perusmaksut	8,0 %	33,0 %	25,0 %	20,0 %	0,0 %	3,0 %	4,0 %	4,0 %	7,0 %	2,0 %



Talousmalli 2: Osakeyhtiömalli: Mikkelin Vesi Oy

Toiminnan rahoitussuunnitelma

- Vesihuoltolaitoksen liikevaihto nousee taksakorotusten myötä tarkastelujaksolla tasolle 17,2 milj. €.
- Käyttömaksut nousevat 26 %
- Talousveden perusmaksut nousevat 142 %, ja perusmaksujen osuus kokonaistuotoista nousee 7 %:sta 13,5 %:iin
- Inflaatio on tarkastelujaksolla 19,5 %
- Tilikauden tulos on lievästi voitollinen vasta vuodesta 2033 alkaen liiketoimintakaupan korkeammasta poistotarpeesta johtuen. Tilikauden tulos on tarkastelujaksolla keskimäärin -1,4 milj. €/v.
- Taksataso on suunniteltu kattamaan investointitarpeet ja maksuvalmiuden.



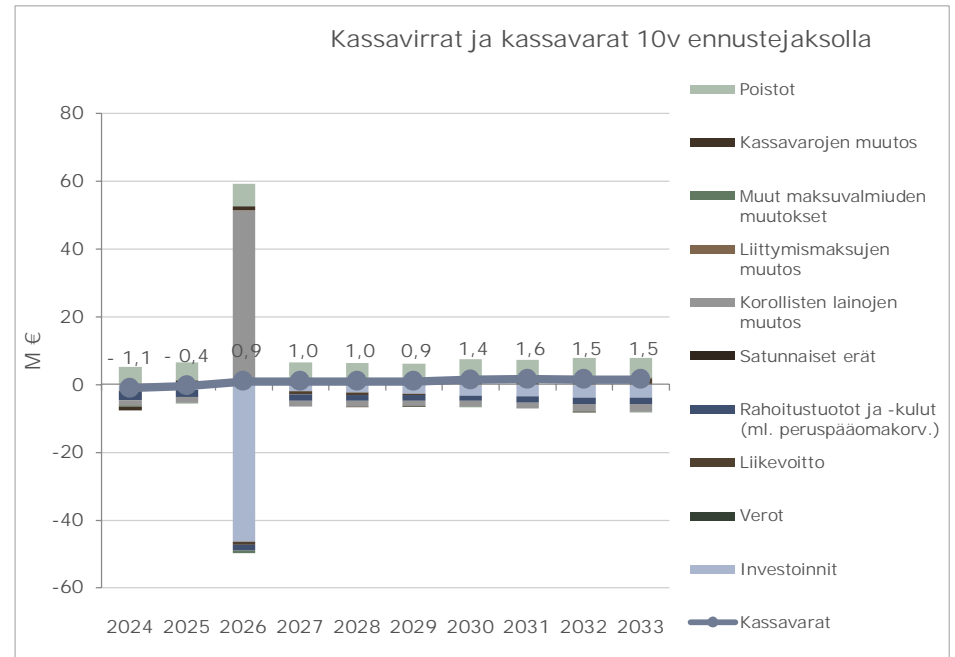
Arvioitu taksakorotustarve

- Alla olevassa taulukossa on esitetty vesihuoltoyhtiön talousmallinnuksen mukainen taksuennuste.
- Taksakorotustarvetta aiheuttavat:
 - Käyttökulujen ennustettu kasvu (inflaatio) 2 %/v., tarkastelujaksolla yhteensä 19,5 %
 - Rahoitusaliijäämän lisäys vuonna 2024 on arviolta 1.124.000 €
 - Arvioitu verkostosaneerausten kasvukehitys vuodesta 2027 alkaen
 - Kaupungin lainojen hoito vuodesta 2030 alkaen
- Käyttömaksujen korotustarvetta alenevan veden kulutuksen johdosta vähentää lievä painopisteen siirto perusmaksujen suuntaan (7 % -> 13,5 %).
- Perusmaksukorotus siirtyy, sillä yhtiöllä ei ole aiempaa rahoitusaliijäämää.
- Investointitaso on etenkin 2020-luvulla huomattavasti alle arvioidun keskimääräisen pitkän ajan tarpeen johtuen keskeisesti uudesta jätevesipuhdistamosta.

MAKSUJEN KOROTUKSET (sis. Inflaation 2 %)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Käyttömaksut	8,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,0 %	2,0 %	9,0 %	2,0 %	7,0 %	2,0 %
Perusmaksut	8,0 %	33,0 %	0,0 %	0,0 %	25,0 %	20,0 %	9,0 %	2,0 %	7,0 %	2,0 %

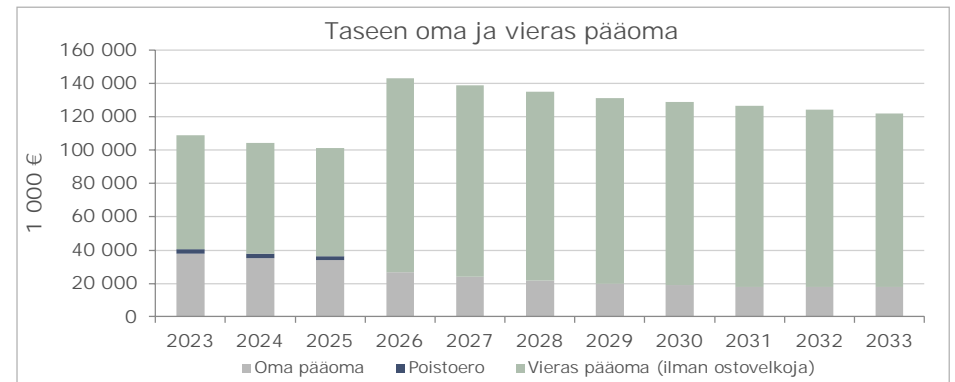
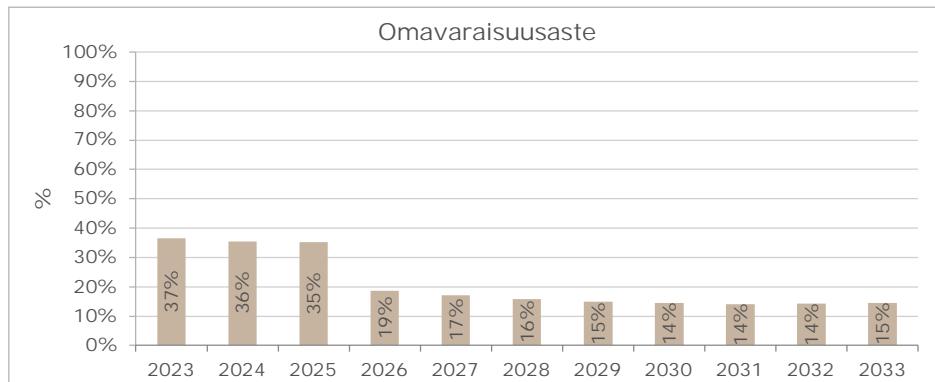
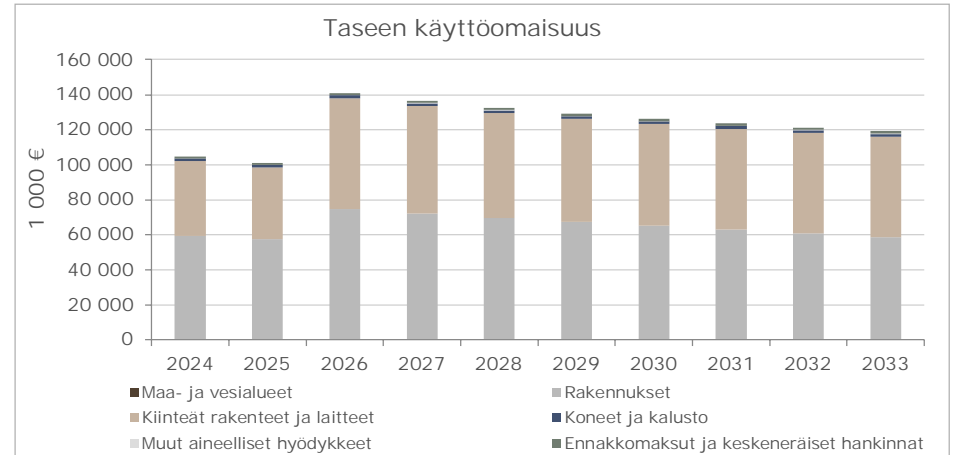
Kassavirrat ja kassavarat ehdotetulla rahoitussuunnitelmalla

- Tuotot eivät riitä maksuihin vielä vuonna 2024.
- Kuviossa näkyy investointina yhtiölle siirtyvän omaisuuden käyvän arvon korotus ja sen vaatima perustamislainan nosto vuonna 2026.
- Perusmaksukorotus vuonna 2025 nostaa tulo-rahoituksen riittävälle tasolle matalan investointitason vallitessa.
- Yhtiön korolliset velat vähenevät vuosina 2026-2033 suunnitelman mukaan 14,5 milj. € ja uusia lainoja ei oteta nettomääräisesti.



Tase

- Käyttöomaisuuden tasearvo laskee puhdistamopoistojen jatkuessa ilman vastaavaa investointitarvetta, vaikka poistoaikoja on hieman pidennetty.
- Oman pääoman määrä ja omavaraisuus laskee heikoksi tappiollisten tilikauden tulosten johdosta. Tappiollisuus johtuu alun matalan investointitason sallimasta matalasta taksatasosta.
- Vuonna 2033 omavaraisuus kasvaa 0,3 %.



Osakeyhtiön arvioitu taksakorotustarve lainan korkoja nostettaessa

- Vesihuoltoyhtiön mallinnus on tehty oletuksella, että kaupungin nykyisin kohdentaman kolmen rahoituslainan sekä uuden perustamislainan korko asetetaan alusta lähtien 4 %:ksi. Alla olevassa taulukossa on esitetty korkomuutoksen perusteella tarvittavat taksojen korotukset.
- Laskelmaoletukset pidettiin ennallaan:
 - Rahoitusali jäämän lisäys vuonna 2024 on arviolta 1.124.000 €
 - Arvioitu verkostosaneerausten kasvukehitys vuodesta 2027 alkaen
 - Kaupungin nykyisten lainojen hoito vuodesta 2032 alkaen
- Käyttömaksujen korotustarvetta alenevan veden kulutuksen johdosta vähentää lievä painopisteen siirto perusmaksujen suuntaan (7 % -> 12,1 %).
- Tarvitaan varhaisempi ja pysyvästi suurempi käyttömaksujen korotus nousevan korkokulun hoitamiseksi. Perusmaksujen tasokorotukset ovat samat kuin muissa vaihtoehdoissa.
- Liikevaihto on lopussa 19,2 milj. € (muutos +11,2 %)
- Investoinneissa ei ole muutoksia.

MAKSUJEN KOROTUKSET (sis. Inflaation 2 %)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Käyttömaksut	8,0 %	0,0 %	12,0 %	5,0 %	3,0 %	2,0 %	4,0 %	3,0 %	6,0 %	2,0 %
Perusmaksut	8,0 %	33,0 %	25,0 %	20,0 %	3,0 %	2,0 %	6,0 %	2,0 %	6,0 %	2,0 %

Talouksmallinnuksen yhteenveto

	Liikelaitos	Liikelaitos, korkojen nosto	Vesihuoltoyhtiö	Vesihuoltoyhtiö*
Liikevaihto v. 2033	17,3 milj. €	17,7 milj. €	17,2 milj. €	19,2 milj. €
Kassavarat v. 2033	1,4 milj. €	1,3 milj. €	1,5 milj. €	1,5 milj. €
Omavaraisuusaste v. 2023 ja 2033	37 % - 41 %	37 % - 42 %	37 % - 15 %	37 % - 15 %
Korollisen velan määrä v. 2033	45,9 milj. €	45,6 milj. €	98,9 milj. €	99,1 milj. €
Käyttö- ja perusmaksujen muutos, /m ³ yhteensä v. 2024-2033	35,9 %	39,0 %	35,5 %	50,8 %
Mikkelin kaupungin saama kirjanpidollinen voitto	-	-	38,8 milj. €	38,8 milj. €
Lainanhoitomenot ja rahoituskulut (keskimäärin vuosina 2026-2033)	Korvaus peruspääomasta 500.000 € Kaupungin lainojen korot 628.000 € ja lyhennykset 141.000 €/v Kaupallisten lainojen korot 666.000 € ja lyhennykset 1.667.000 €	Korvaus peruspääomasta 500.000 € Kaupungin lainojen korot 1.157.000 € ja lyhennykset 178.000 €/v Kaupallisten lainojen korot 666.000 € ja lyhennykset 1.667.000 €	Perustamislainan korot 500.000 € Kaupungin lainojen korot 628.000 € ja lyhennykset 141.000 €/v Kaupallisten lainojen korot 666.000 € ja lyhennykset 1.667.000 €	Perustamislainan korot 2.123.000 € Kaupungin lainojen korot 1.158.000 € ja lyhennykset 122.000 €/v Kaupallisten lainojen korot 666.000 € ja lyhennykset 1.667.000 €

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, showing a river, a bridge, and various buildings. The text '6. Toimintamallien vertailu ja yhtiöittämissen muut vaikutukset' is overlaid on the image.

6. Toimintamallien vertailu ja yhtiöittämissen muut vaikutukset

Vaihtoehtojen vertailu

Edut ja mahdollisuudet

LIIKELAITOS

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

OSAKEYHTIÖ

- Malli sopii hyvin vesihuoltoon
- Houkuttelevampi työnantaja: Helpottaa uusien ammattilaisten rekrytointia
- Yhtiöittäminen selkiyttää kaupunkikonsernin ohjausjärjestelmää keskittämällä liiketoimintoja yhtiömuotoisiksi
- Yhtiöittäminen korostaa vesihuoltolaitoksen toiminnan ohjaamista liiketaloudellisin perustein
→ kustannustehokkuutta, parempaa palvelua, pitkän aikavälin suunnittelua, läpinäkyvyys taloudessa
- Päätöksenteko on nopeaa, sillä päätökset ovat täytäntöönpantavissa välittömästi

Vaihtoehtojen vertailu

Edut ja mahdollisuudet

LIIKELAITOS

- Rahoituksen joustavuus. Voidaan järjestää kaupungin kautta tai omana lainana
- Kaupungin mahdollisuudet vaikuttaa tarvittaessa vesihuoltolaitoksen operatiiviseen toimintaan suuremmat
 - Voi olla myös haitta vesihuoltotoiminnan vastuiden epäselvyyden vuoksi

OSAKEYHTIÖ

- Kaupungille liiketoimintakaupasta myyntivoitto
- Mahdollisuus korottaa käyttöomaisuuden arvoa vastaamaan sen todellista arvoa liiketoimintakaupan yhteydessä laadittavalla arvonmäärityksellä
- Yhtiön hallitus voi tuoda aitoa lisäarvoa johdolle

Vaihtoehtojen vertailu

Haitat ja riskit

LIIKELAITOS

- Päätöksenteon hitaus
 - Valitusaika
 - Otto-oikeudesta päättämiseen kuluva aika
- Se, että liikelaitos ei voi mennä konkurssiin, heikentää motivaatiota perusteelliseen taloussuunnitteluun tai investointien pitkän aikavälin suunnitteluun

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)

Vaihtoehtojen vertailu

Haitat ja riskit

LIIKELAITOS

- Toimintamallina hyvä mutta johtaa väärin käytettynä epäselviin vastuusuhteisiin
- Kaupungin ja vesihuoltolaitoksen tavoitteiden mahdollinen ristiriitaisuus, mikäli yhteistyöhön ja sopimiseen ei muodosteta 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

Vaihtoehtojen vertailu

Eroja

- Liikelaitos on osa kaupungin organisaatiota eikä siten erillinen oikeushenkilö toisin kuin osakeyhtiö
- Osakeyhtiö toimii osakeyhtiölain säädösten mukaisesti
- Osakeyhtiön hallituksella suurempi vastuu kuin liikelaitoksen johtokunnalla, mistä syystä hallituksen jäsenten valintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota
- 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

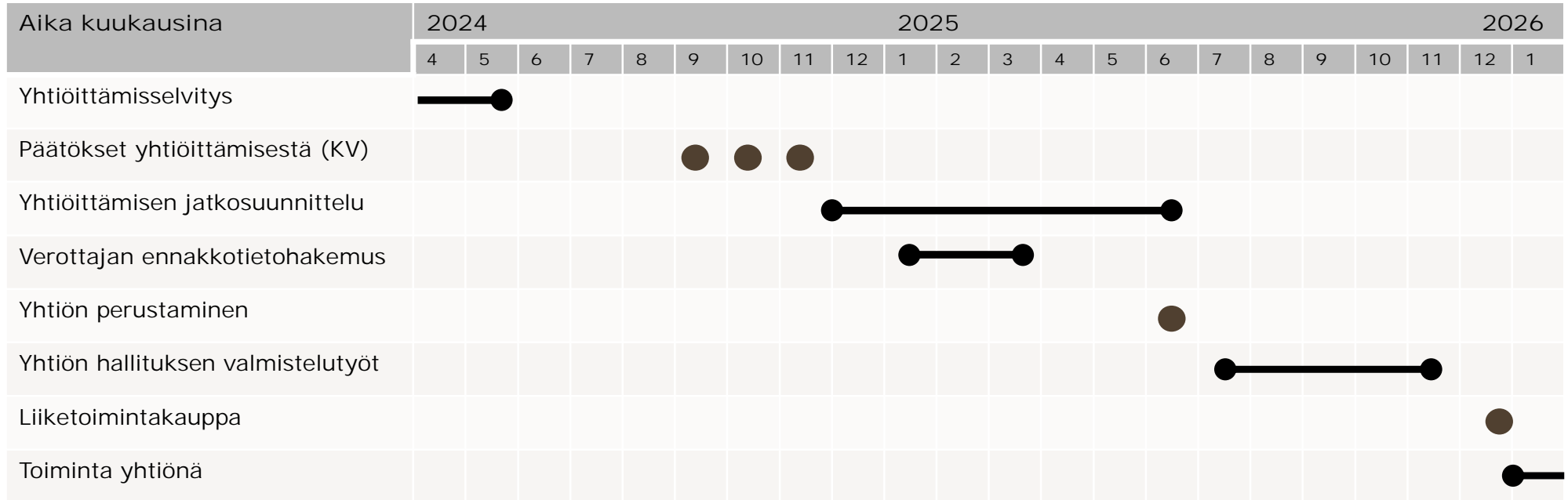
Henkilöstön asema

- Vesihuoltolaitoksen henkilökunta siirtyy yhtiöön nk. 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 Mikkelin vesihuoltolaitoksen kuukausipalkkaisia työntekijöitä koskee Kunnallinen teknisen henkilöstön virka- ja työehtosopimus (TS) ja tuntipalkkaisia työntekijöitä Kunnallinen tuntipalkkaisen henkilöstön työehtosopimus (TTES)
- Kunnalliset keskusjärjestöt perustivat vuonna 1993 kunnallisia yhtiöitä ja säätiöitä palvelevan [Avaintyönantajat AVAINTA ry:n](#), jonka jäsenyhteisöjä koskeva 1.5.2022 voimaan tullut työehtosopimus (2022-2025) tunnetaan lyhenteellä [AVAINTES](#). Sitä sovelletaan AVAINTA:n jäsenyhteisöjen palveluksessa oleviin työntekijöihin, jos ei työehtosopimuksessa toisin määrätä, mikä tarkoittaa alakohtaisia ja talokohtaisia työehtosopimuksia.

Henkilöstön asema

- 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 liikkeen luovutuksessa vanhoina työntekijöinä, kuin vasta työehtosopimuksen vaihduttua, tällöinkin työsopimuksella sovitut työsuhteen ehdot pysyvät entisellään
- Erot TS:n ja AVAINTEs:n työehtosopimusten välillä ovat pieniä ja yleensä siirtyminen Avaintes:iin tapahtuu vaivatta
 - Vuosiloma kertyy ja kuuluu pääsääntöisesti samoin
 - Avaintes:n palkkarakenne ei tunne TS: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
- Eläkeasiat hoidettaisiin myös osakeyhtiössä KEVA:ssa

Yhtiöittämisprosessin kuvaus



7. Johtopäätökset

Johtopäätökset

- Toimeksiannossa arvioitiin Mikkelin Vesilaitoksen yhtiöittämisen vaikutuksia kunnan, vesihuoltotoiminnan ja asiakkaan näkökulmista. Pääpaino selvitystyössä on yhtiöittämisen taloudellisissa vaikutuksissa. Vesihuoltolaitoksen yhtiöittämisessä tavoitteena on luoda paremmat edellytykset vesihuoltopalvelujen tuottamiseen Mikkelissä.
- Yhtiöittäminen parantaa vesihuollon toimintaedellytyksiä päätöksentekoa joustavoittamalla, varmistamalla riittävän maksurahoituksen toimintaan, parantamalla vesihuollon brändiä, taloudellista läpinäkyvyyttä lisäämällä sekä parantamalla palvelujen laatua ja kustannuskilpailukykyä.
- Kaupunki saa yhtiöittämisessä 38,8 milj. euron myyntivoiton, joka ei lisää kassavaroja mutta auttaa kaupungin talouden suunnittelussa.
- Molemmissa vaihtoehdoissa 10 v vesihuollon taksakorotustarve on sama 36 %, mutta yhtiön tapauksessa hieman viivästettynä. Yhtiöittämisessä kaupungin rahoituslainojen sekä perustamislainan korkojen nosto 4 %:iin vaatii heti aluksi 17 %:n lisäkorotuksen käyttömaksuihin ja 11 % korkeamman pitkän aikavälin taksatuoton nykyisiin korkotuloutuksiin verrattuna.

Making Future