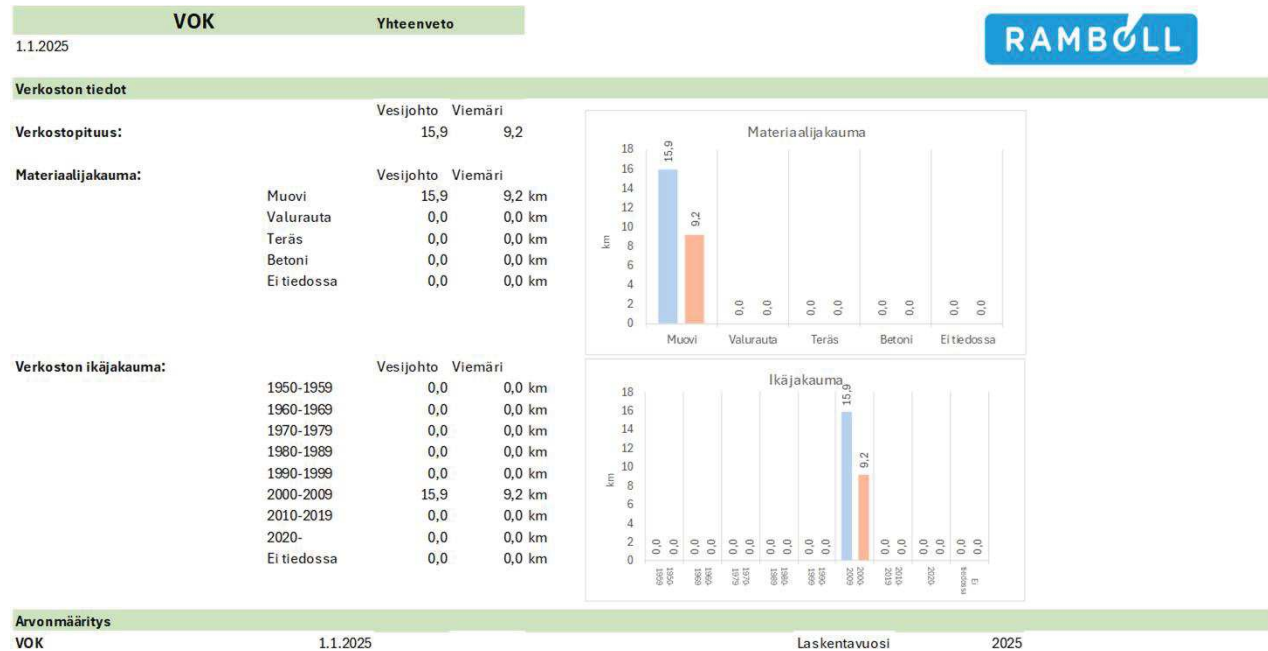


Arvonmääritys, siirtyvä omaisuus Yhteensä



Arvonmääritys

VOK

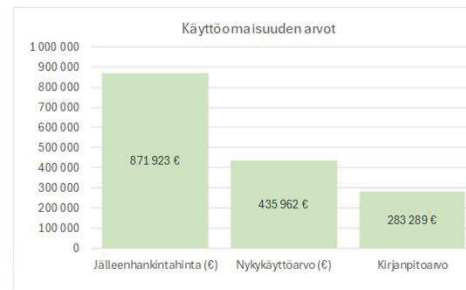
1.1.2025

Laskentavuosi

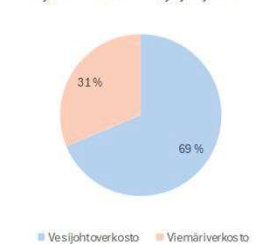
2025

- Nykykäyttöarvo 436 000 €
- Saadut avustukset - 100 000 €
- Saneerausvelka (välittömät korjaukset) - 150 500 €
- Muut arvonalennukset - xxx xxx €
- Käypä arvo kaupassa 185 500 €

VOK	Jälleenhankintahinta (€)			Nykykäyttöarvo (€)			Kirjanpitoarvo
	Rakenteet	Koneistot	Yhteensä	Rakenteet	Koneistot	Yhteensä	
Verkostot	871 923		871 923	435 962	0	435 962	
Vesijohtoverkosto	598 592		598 592	299 296	0	299 296	
Viemäriverkosto	273 332		273 332	136 666	0	136 666	
Paineenkorotusasemat	0	0	0	0	0	0	
Jätevesipumppaamot	0	0	0	0	0	0	
Yhteensä	871 923	0	871 923	435 962	0	435 962	283 289



Käyttöomaisuuden nykykäyttöarvo



Käyttöomaisuuden nykykäyttöarvo



Liiketoimintakaupan toteutustapa kauppahinnan muodostuminen

Kauppahinta muodostuu kaupan kohteena olevista luovutettavaan vesihuolto-omaisuuden kohdistuvista veloista, jotka Ostaja ottaa vastatakseen.

Kauppahinta perustuu omaisuuden käypään arvoon.

Vesihuolto-omaisuus	185 500 € (pysyvät vastaavat)
Lainasaamiset	0 € (vaihtuvat vastaavat)
Omaisuu den arvo yhteensä	185 500 €
Rahalaitosvelat	- 0 € (vieras pääoma)
Liittymismaksuvelat	- 185 500 € (vieras pääoma)
Muut velat	- 0 € (lyhyt vieras pääoma)
Osto- ja siirto velat	- 0 € (lyhyt vieras pääoma)
Siirtyvät velat yhteensä	- 185 500 €
Nettohinta	0 €

- Kauppakirjassa erikseen määritettävät tase-erät siirtyvät luovuttavan osuuskunnan taseesta vastaanottavan laitoksen taseeseen. Pitkäaikainen vieraspääoma, eli liittymismaksuvelat ja lainat siirtyvät sen hetkisillä tasearvoillaan.
- Käyttöomaisuuden kohdalla tasearvo ei kerro omaisuuden varsinaista arvoa, vaan sen käypä arvo tulee määrittää erikseen (määritysmenetelmät: tekninen nykykäyttöarvo, tai tuottoarvo).
- Käytännössä käyttöomaisuuden käypä arvo määritetään samaan arvoon kuin siirtyvän velkapääoman arvo, jolloin kaupassa ei makseta rahallista korvausta.
- Jos käyttöomaisuudesta maksetaan osuuskunnalle kirjanpitoarvoa alhaisempi hinta, muodostuu kaupasta osuuskunnalle **myyntitappiota**, jolloin osuuskunnalle ei muodostu tilinpäätöksessä verotettavaa tuloa
- Jos käyttöomaisuudesta maksetaan osuuskunnalle kirjanpitoarvoa korkeampi hinta, muodostuu kaupasta osuuskunnalle **myyntivoittoa**, josta muodostuu tilinpäätöksessä verotettavaa tuloa.
- Verotuksessa voi vähentää edellisten 10 vuoden aikana osuuskunnalle muodostuneita tappioita, jotka usein kompensoivat tuon tuloveron, mutta yli 10 vuotta vanhoilla osuuskunnilla verotettavaa tuloa voi muodostua huomattavia määriä. Tämä on tärkeä asia tarkistaa heti selvitysten alkuvaiheessa. Tämän näkee karkealla tasolla tilinpäätöksestä jo vertaamalla liittymismaksupääoman ja käyttöomaisuuden kirjanpitoarvojen suhdetta.

Liiketoimintakaupan toteutustapa kauppahinnan muodostuminen

KAUPAN VAIKUTUS OSTAJAN JA MYYJÄN TASEESEEN

ENNEN KAUPPAA

Kunnan VHL	31.12.2024
VASTAAVAA	27 179 863 €
A Pysyvät vastaavat	25 782 701 €
I Aineettomat hyödykkeet	421 398 €
II Aineelliset hyödykkeet	25 361 303 €
Maa- ja vesialueet	32 195 €
Kiinteät rakenteet ja laitteet	25 257 492 €
Rakennukset ja rakennelmat	- €
Koneet ja laitteet	71 616 €
Keskeneräiset hankinnat	- €
III Sijoitukset	- €
B Vaihtuvat vastaavat	1 397 162 €
Vaihto-omaisuus	58 918 €
Saamiset	1 039 012 €
Rahat ja pankkisaamiset	299 233 €
	- €
VASTATTAVAA	27 179 863 €
A Oma pääoma	8 643 395 €
Peruspääoma	10 000 €
Edellisten tilikaudien ylijäämä/alijäämä	- 1 787 645 €
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	- 378 960 €
Muut rahastot	10 800 000 €
	- €
B Poistoero	- €
	- €
E Vieras pääoma	18 536 468 €
I Pitkäaikainen	18 186 374 €
Lainat rahoituslaitoksilta	- €
Lainat kunnilta	13 768 708 €
Muut velat, liittymismaksut	4 417 666 €
	- €
	- €
II Lyhytaikainen	350 094 €
Lainojen lyhennyserät	- €
Ostovelat	121 462 €
Muut velat	160 695 €
Siirtovelat	67 936 €

ENNEN KAUPPAA

Osuuskunta	31.12.2024	SIIRTYVÄT	xx.xx.2025
VASTAAVAA	371 302 €	529 824 €	33 261 €
A Pysyvät vastaavat	338 041 €	- €	- €
I Aineettomat hyödykkeet	- €	- €	- €
II Aineelliset hyödykkeet	338 041 €	- €	- €
Maa- ja vesialueet	6 262 €	6 262 €	- €
Kiinteät rakenteet ja laitteet	331 778 €	523 561 €	0
Rakennukset ja rakennelmat	- €	- €	- €
Koneet ja laitteet	- €	- €	- €
Muut	- €	- €	- €
III Sijoitukset	- €	- €	- €
B Vaihtuvat vastaavat	33 261 €	- €	33 261 €
Vaihto-omaisuus	- €	- €	- €
Saamiset	4 385 €	- €	4 385 €
Rahat ja pankkisaamiset	28 876 €	- €	28 876 €
	- €	- €	- €
VASTATTAVAA	371 302 €	529 824 €	33 261 €
A Oma pääoma	163 499 €	28 284,36 €	28 284,36 €
Osuuspääoma	46 400 €	46 400 €	46 400 €
Edellisten tilikaudien ylijäämä/alijäämä	- 194 491 €	- 209 899 €	- 209 899 €
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	- 15 407 €	191 783 €	191 783 €
Muut rahastot	- €	- €	- €
	- €	- €	- €
E Vieras pääoma	534 800 €	529 824 €	4 976 €
I Pitkäaikainen	529 824 €	- €	- €
Lainat rahoituslaitoksilta	- €	- €	- €
Lainat kunnilta	- €	- €	- €
Muut velat, liittymismaksut	529 824 €	529 824 €	0
	- €	- €	- €
II Lyhytaikainen	4 976 €	- €	4 976 €
Lainojen lyhennyserät	- €	- €	0
Ostovelat	3 159 €	- €	3 159 €
Muut velat	1 234 €	- €	1 234 €
Siirtovelat	583 €	- €	583 €

KAUPAN JÄLKEEN

Kunnan VHL	xx.xx.2025
VASTAAVAA	27 709 686 €
A Pysyvät vastaavat	26 312 524 €
I Aineettomat hyödykkeet	421 398 €
II Aineelliset hyödykkeet	25 891 127 €
Maa- ja vesialueet	38 457 €
Kiinteät rakenteet ja laitteet	25 781 054 €
Rakennukset ja rakennelmat	0 €
Koneet ja laitteet	71 616 €
Muut	0 €
III Sijoitukset	0 €
B Vaihtuvat vastaavat	1 397 162 €
Vaihto-omaisuus	58 918 €
Saamiset	1 039 012 €
Rahat ja pankkisaamiset	299 233 €
	- €
VASTATTAVAA	27 709 687 €
A Oma pääoma	8 643 395 €
Peruspääoma	10 000 €
Edellisten tilikaudien ylijäämä/alijäämä	- 2 166 605 €
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	- €
Muut rahastot	10 800 000 €
	- €
B Poistoero	0 €
	- €
E Vieras pääoma	19 066 292 €
I Pitkäaikainen	18 716 198 €
Lainat rahoituslaitoksilta	0 €
Lainat kunnilta	13 768 708 €
Muut velat, liittymismaksut	4 947 490 €
Uudet perustamislainat	- €
	- €
II Lyhytaikainen	350 094 €
Lainojen lyhennyserät	0 €
Ostovelat	121 462 €
Muut velat	160 695 €
Siirtovelat	67 936 €

KAUPAN JÄLKEEN

Kunnan VHL	xx.xx.2025
VASTAAVAA	27 709 686 €
A Pysyvät vastaavat	26 312 524 €
I Aineettomat hyödykkeet	421 398 €
II Aineelliset hyödykkeet	25 891 127 €
Maa- ja vesialueet	38 457 €
Kiinteät rakenteet ja laitteet	25 781 054 €
Rakennukset ja rakennelmat	0 €
Koneet ja laitteet	71 616 €
Muut	0 €
III Sijoitukset	0 €
B Vaihtuvat vastaavat	1 397 162 €
Vaihto-omaisuus	58 918 €
Saamiset	1 039 012 €
Rahat ja pankkisaamiset	299 233 €
	- €
VASTATTAVAA	27 709 687 €
A Oma pääoma	8 643 395 €
Peruspääoma	10 000 €
Edellisten tilikaudien ylijäämä/alijäämä	- 2 166 605 €
Tilikauden ylijäämä/alijäämä	- €
Muut rahastot	10 800 000 €
	- €
B Poistoero	0 €
	- €
E Vieras pääoma	19 066 292 €
I Pitkäaikainen	18 716 198 €
Lainat rahoituslaitoksilta	0 €
Lainat kunnilta	13 768 708 €
Muut velat, liittymismaksut	4 947 490 €
Uudet perustamislainat	- €
	- €
II Lyhytaikainen	350 094 €
Lainojen lyhennyserät	0 €
Ostovelat	121 462 €
Muut velat	160 695 €
Siirtovelat	67 936 €

Siirto- ja palautuskelpoiset liittymismaksut

Siirtyvä omaisuuden kp-arvo	338 041 €
Siirtyvät velat	529 824 €
Siirtyvä nettoarvo ennen arvostusta	- 191 783 €
Kiinteän omaisuuden arvonnkorotus	191 783 €
Käypä arvo kiinteä omaisuus	529 824 €
Vaihtuvat vastaavat	- €
Siirtyvän omaisuuden käypä arvo yht.	529 824 €
Siirtyvät velat yhteensä	529 824 €
Siirtyvien erien nettohintaa	- €
Rahana maksettava hinta liikearvosta	- €

Siirtyvän omaisuuden kp-arvo < Siirtyvät velat
→ Myyntivoittoa

Verotuspäätöksestä

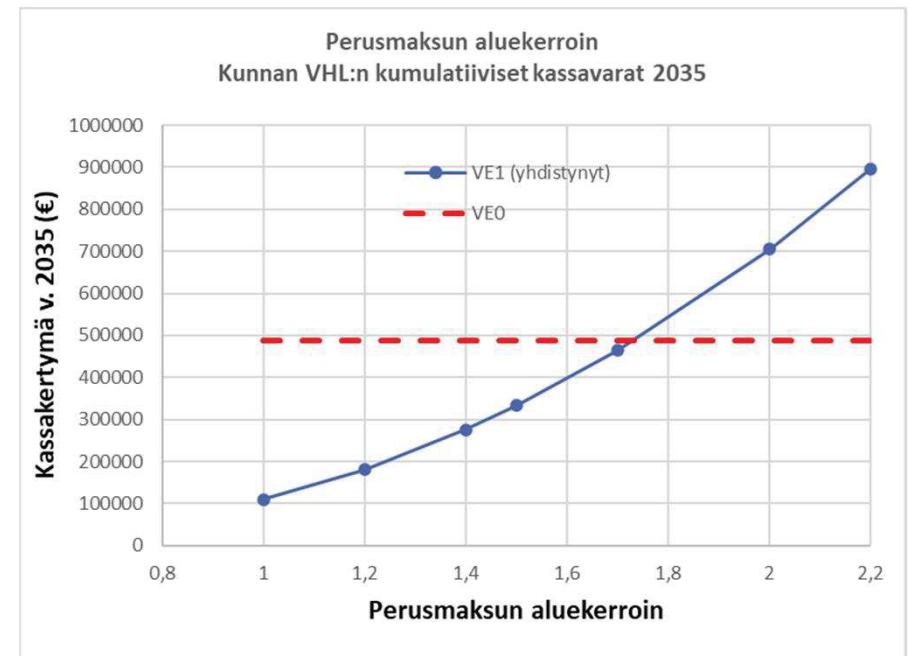
Tulovero 20 %

- Vuoden 2024 maksuilla tarkasteltuna kunnan vhl:n saama maksutulo vesiosuuskunnalta olisi 29516 € (20 % alennus käyttömaksussa)
- Yhdistymisen jälkeen vhl laskuttaisi osuuskunnan liittyjiltä käyttömaksujen lisäksi myös perusmaksut, joiden kertymä olisi n. 30 000 €/a ja maksutulot yhteensä n. 66 000 €/a.
- Vhl:n suorat kulut osuuskunnan toiminta-alueella olisivat n. 18 000 €/a
- Poistot osk alueen verkostosta ovat 55 000 €/a, pankkilainan korkokulut ja osa lyhennyksistä.
- Vedentuotannon ja jätevedenpuhdistuksen kuluihin sekä yleiskuluihin tarvittava kate jäisi ensimmäisinä vuosina vielä negatiiviseksi, mutta nousisi sitä mukaa kun liittymiä otetaan käyttöön tasolle 55 000 €/a eli 3,6 €/m³ (alv 0%)
- Lisäksi kassavirtaa voi tulla uusilta liittyjiltä saatavista liittymismaksutuloista, joilla katetaan pankkilainan lyhennyksiä

	Liittymiä käytössä	75	115	160 kpl
Laskutettu vesimäärä	7500	12000	15500 m ³ /a	
Kunnan VHL saamat maksutulot ennen kauppaa (-20%)	29 516	47 226	61 008	€/a
Kunnan VHL saamat perusmaksutulot kaupan jälkeen	29 845	45 763	63 670	€/a
Kunnan VHL saamat käyttömaksutulot kaupan jälkeen	36 895	59 032	76 250	€/a
Kunnan VHL saamat maksutulot yhteensä kaupan jälkeen	66 740	104 795	139 920	€/a
Kunnan VHL saamien maksutulojen muutos	+	37 224	57 569	78 912 €/a
VOK Kulut (siirtyy kunnalle)				
Huolto- ja kunnossapito	7 271	10 000	13 000	
Päivystys/valvonta	3 345	4 000	6 000	
Sähkö	2 300	2 500	3 000	
Palkat/palkkiot (hallitus? - ei siirry kunnalle)				
Hallintokulut	5 296	6 000	7 000	
Suorat toimintakulut yhteensä	18 212	22 500	29 000	€/a
Poistot	55 000	55 000	55 000	€/a
Veden tuotannon ja jäteveden puhdistuksen tuloksi jää	-6 472	27 295	55 920	€/a
	-0,86	2,27	3,61	€/m ³

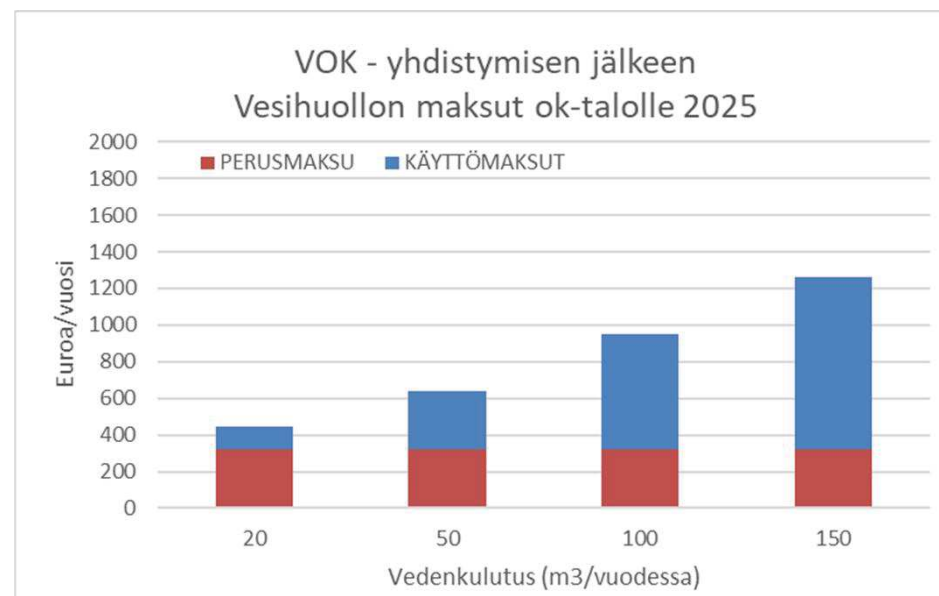
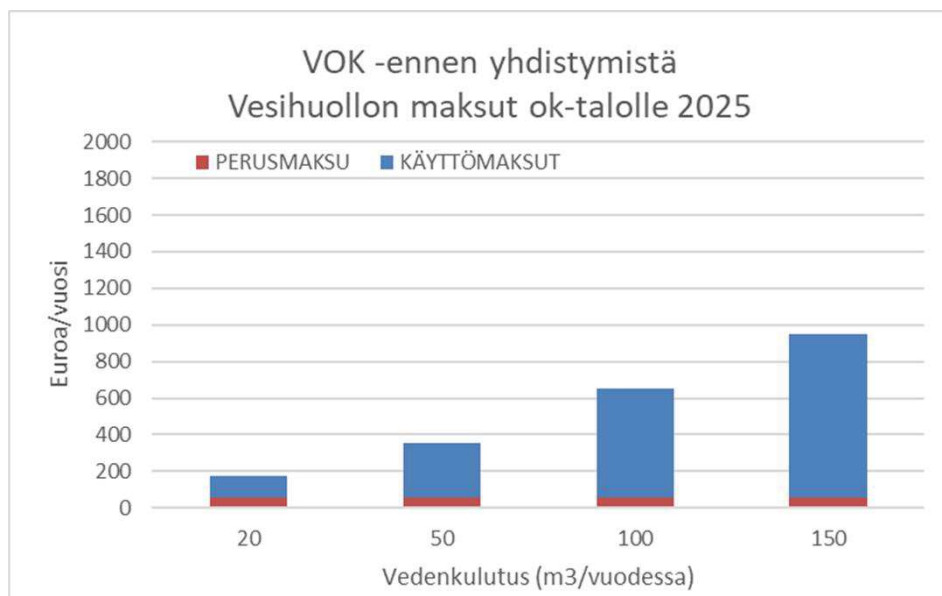
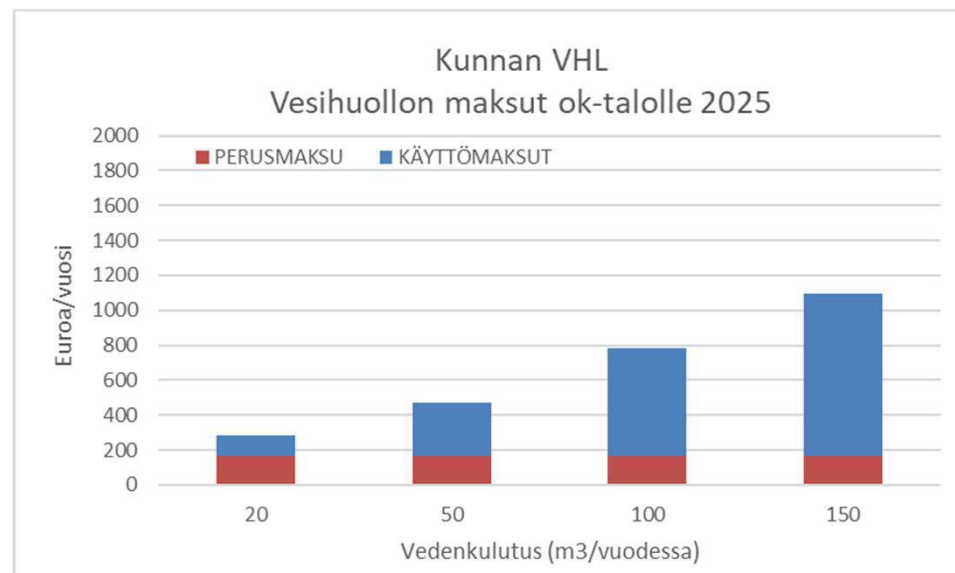
Kuluttajien maksut – esimerkki alueellisen perusmaksun määrittämisestä

- Usein vesiosuuskunnan liittyjiltään perimät maksut ovat olleet samaa tasoa kuin kunnan vesihuoltolaitoksen maksut
- Liittyjien näkökulmasta **käyttömaksujen** tasoon ei tulisi muutosta, sillä käyttömaksut olisivat jatkossakin samat kuin kunnan vesihuoltolaitoksella
- **Perusmaksut** tulisivat olemaan osuuskunnan alueella korotettuja kertoimella **1,7** verrattuna kunnan vhl:n asemakaava-alueiden perusmaksuihin. Korotuskertoimen määrittely perustuu talousennustemallilla tehtyyn tarkasteluun, joka näkyy viereisessä kuvassa.
- **Liittymismaksut** ovat vesiosuuskunnalla olleet pientaloilta 12 200 € ja ne on laskutettu asiakkailta arvonnäköverottomina lukuun ottamatta tonttijohtojen rakennustöiden osuutta, jotka on laskutettu arvonnäköverollisina ja joihin liittyjät ovat saaneet kotitalousvähennystä omassa verotuksessaan.



Kuluttajien maksut - esimerkki

- Vesiosuuskunnan liittyjiltään perimät maksut ovat olleet tässä esimerkissä perusmaksun osalta hieman pienempiä kuin kunnan vesihuoltolaitoksen maksut
- Liittyjien näkökulmasta perusmaksujen taso nousisi yhdistymisen jälkeen
- Perusmaksut tulisivat olemaan osuuskunnan alueella korotettuja kertoimella 2,0 verrattuna kunnan laitoksen asemakaava-alueiden perusmaksuihin.
- Perusmaksujen ja käyttömaksujen suhde riippuu liittyjän vedenkulutuksesta oheisten kuvien mukaisesti



Liiketoimintakaupan toteutustapa kaupan toteutumisen ehdot

- 1) Kaupan kohteena olevat liittymis- ja käyttösopimukset on tarkistettu ja luovutettu Ostajalle ja kunkin liittyjän maksama liittymismaksu on näissä esitetty sekä liitoskohta esitetty karttaliitteellä.
- 2) Kaupan kohteena olevien vesi- ja jätevesiliittymien liitoskohdat on muutettu liittymissopimukseen siten, että kiinteistöpumppaamot ja tonttijohdot kuuluvat kiinteistön omistukseen ja vastuulle.
- 3) Kaupan kohteena olevien johtolinjojen ja laitteistojen maa-alueiden käyttöoikeussopimukset on tehty kaikkien lainvoimaisten omistajien kanssa, tarkistettu ja päivitetty ajan tasalle karttaliitteineen sekä luovutettu ostajalle
- 4) Verkostojen ja laitteistojen tekninen dokumentaatio on päivitetty ajan tasalle ja ostaja on sen tarkastanut ja hyväksynyt
- 5) Asiakasrekisteri sekä tiedot kaikista liittyjien vesimittareista (mittarinumero ja lukema ennen kaupantekohetkeä) on päivitetty ajan tasalle ja luovutettu Ostajalle.

KIINTEISTÖPUMPPAAMOIDEN SIIRTO LIITTYJILLE

Jäteveden kiinteistöpumppaamot ovat usein olleet osuuskunnan omaisuutta, mutta liittyjä on maksanut sähkökustannukset. Osuuskunta on voinut hoitaa myös kiinteistöpumppaamoiden määräaikaishuollot ja vastata pumppujen uusimiskustannuksista.

- Osuuskunta on usein hankkinut kiinteistöpumppaamon arvonlisäverottomasti (verottaja on palauttanut arvonlisäveron osuuskunnalle)
- Liittyjä on kuitenkin voinut maksaa pumppaamon ja tonttijohtojen kaivamis- ja asennustyöt arvonlisäveroineen.
- Jos osuuskunta on rahoittanut osan rakentamiskustannuksista pankkilainalla, jota on maksettu pois arvonlisäverollisilla perusmaksutuloilla, niin tämä osuus kiinteistöpumppaamoiden hankintahinnasta voidaan katsoa rahoitetuksi arvonlisäverollisella maksutulolla.

Kunnan vesihuoltolaitos ei yleensä ota kiinteistöpumppaamoita omistukseensa, joten ne tulee siirtää liittyjän omistukseen.

Siirto tehdään erillisellä siirtosopimuksella.

Jos siirrettävä pumppaamo on alle 10 vuotta vanha, joudutaan siitä maksamaan arvonlisäveroa jäljellä olevilta käyttövuosilta 10 vuoden tarkistuskauden loppuun asti laskettuna.

Kiinteistölle siirrettävään omaisuuteen liittyvä arvonlisäveropalautuksen takaisinmaksuvelvollisuus

Jos kiinteistön omistajille luovutettavan arvonlisäverottomasti hankitun omaisuuden hankinta-ajankohdasta on vähemmän kuin 10 vuotta aikaa, on hankinta-aikaan saatua arvonlisäveron palautusta maksettava takaisin 1/10 kultakin jäljellä olevalta vuodelta siirtoaajankohdasta 10 vuoden tarkistuskauden loppuun asti laskettuna. Arvonlisäveron tarkistuslaskelman ja ilmoituksen tekemisestä sekä sen perusteella määräytyvän arvonlisäveron maksusta vastaa osuuskunta (vesihuoltolaitos)

Esimerkki: pumppaamo on hankittu vuonna 2019 hintaan 3000 € ja siirto liittyjälle tehdään vuonna 2025

- jäljellä olevia käyttövuosia 2029-2025 = 4 vuotta

→ arvonlisäveroa maksettava $4/10 \times 3000 \times 0,24 = 288 \text{ €}$ (hankintahetken arvonlisäverokanta)

OSUUSKUNNAN VAROJEN JAKAMINEN

Vaihtoehtoja osuuskunnan varojen jakamiseksi:

- Osuuspääoman palautus (verovapaa)
- Osuuspääoman korko (verollinen)
- Ylijäämän palautus (verollinen)
- Hyvitys kiinteistöpumppaamosta siirron yhteydessä (verovapaa)
- Liittymismaksun osittainen palautus (verovapaa)
- Asiakashyvitys ”liikaa” perityistä vesi- ja jätevesimaksusta (verovapaa)
- Varojen jako osuuskunnan lopputilityksessä (verovapaa n. 1000 € asti)

6. Yhteenveto

- Osuuskuntien yhdistyminen kuntien vesihuoltolaitoksiin on yleistynyt viime vuosina nopeasti
- Tähän on johtanut mm. osuuskuntien vastuuhenkilöiden ikääntyminen ja vesihuoltoa koskevien velvoitteiden ja vastuiden lisääntyminen
- Osuuskuntien verkostot alkavat myös tulla saneerausikään
- Toisaalta 15-20 vuotta vanhat osuuskunnat ovat yleensä jo velattomia ja toiminta on vakiintunutta, jolloin yhdistyminen on helpommin toteutettavissa
- ELY-keskuksen avustukset yhdistymisselvityksiin on myös merkittävästi aktivoinut yhdistymiskehitystä
- Yhdistymisselvityksissä suurimpina haasteina ovat olleet kiinteistöpumppaamoiden siirto liittyjille, liittymismaksujen luonteen ja pääoman määrän selvittäminen, alueellisen perusmaksujen tason määrittäminen ja liiketoimintakaupan myyntivoiton verotus, jos osuuskunnan aiempien vuosien tappiot ovat jo verotuksessa vanhentuneita



Bright
ideas.
Sustainable
change.

RAMBOLL