

# Östersundomin alueen vesihuollon yhtiöittäminen

Tilannekatsaus, joulukuu 2024

# Tiivistelmä

## Yhtiöittäminen verotuksen näkökulmasta

- Sipoo on valmistelemassa Östersundomin alueen vesihuollon yhtiöittämistä.
- Yhtiöittäminen toteutetaan EVL 52 d §:n mukaisella liiketoimintasiirrolla, joka tehdään kirjanpidossa käyvin arvoin. Tällöin yhtiö saa omaan pääomaan puskuria alkuvuosien haasteelliseen kannattavuuteen.
- Positiivinen ennakkoratkaisu veroneutraalin liiketoimintasiirron toteuttamiseksi on saatu verohallinnolta syyskuussa 2024.

## Järjestelyn kulku

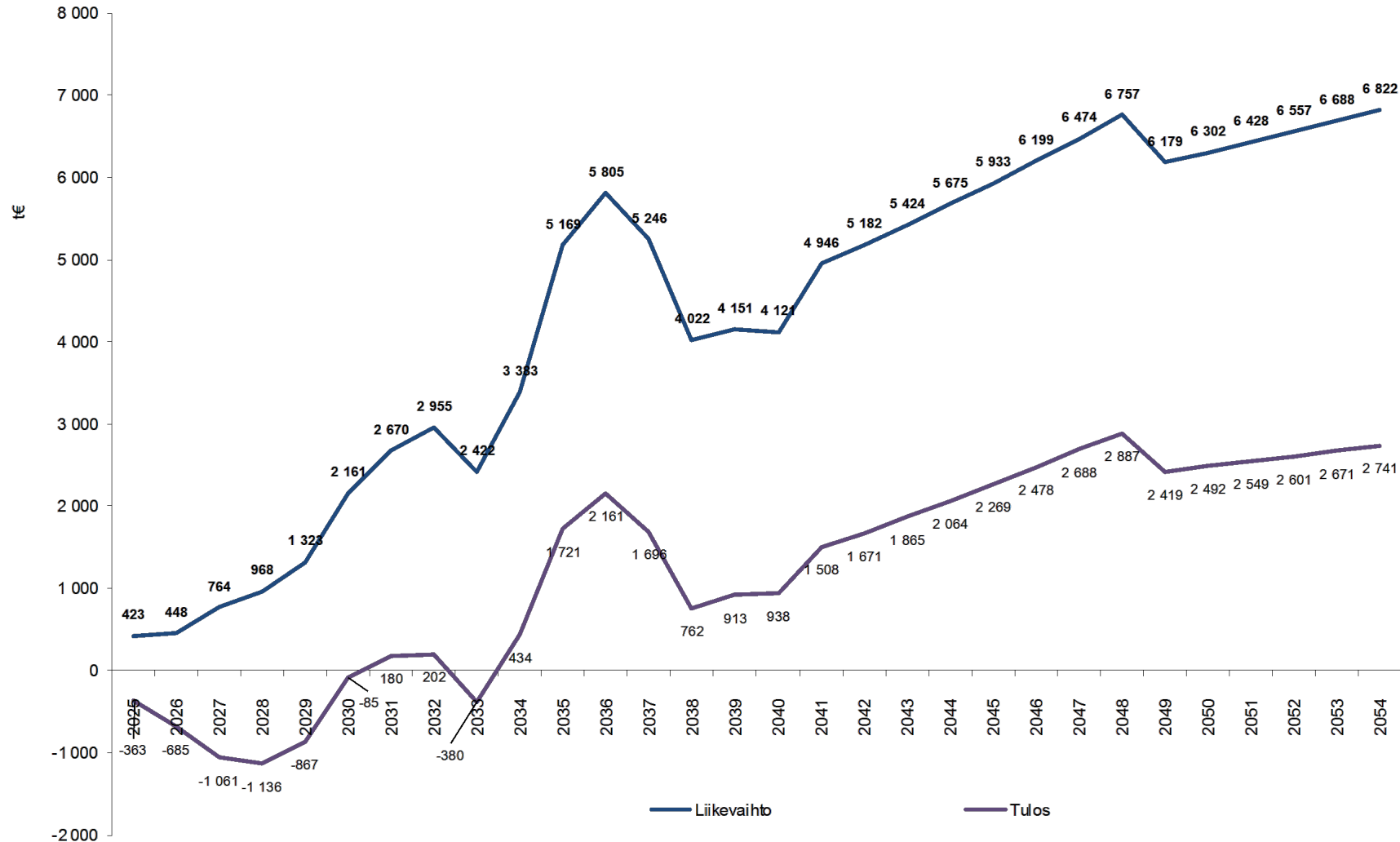
- Sipoo siirtää Östersundomin alueen vesihuoltotoiminnan uuteen perustettavaan yhtiöön.
- Siirto toteutetaan osakkeita vastaan.
- Kirjanpidossa käytetään käyviä arvoja, jolloin alkavassa taseessa käyttöomaisuuden määrä on nykykäyttöarvon mukainen 13,9 M€.
- Verotuksessa käyttöomaisuus siirtyy tasejatkuvuuden periaattein. Nykyinen omaisuuden kirjanpitoarvo on noin 0,4 M€, mikä edustaa verotuksen kannalta siirtyvää poistokelpoista menojäännöstä.
- Käyvin arvoin siirtyvän omaisuuden kirjanpidossa tehtävät poistot (noin 350 t€ / vuosi) ovat siten verotuksessa vähennyskelvottomia.
- Yhtiöön siirtyy myös 2,2 M€ kassavarat (käytännössä kattamaan siirtyvän liittymismaksuvelan tai -vastuun).

## Yhtiön toiminta

- Yhtiö tekee investoinnit suunnitelman mukaan. Alussa toiminta on tappiollista, koska investointien poistot ja rahoituskulut rasittavat tulosta tuottojen ollessa melko vähäiset alueen pienen ja etupainotteisiin investointeihin nähden melko hitaasti kehittyvän asukasmäärän myötä.
- Sipoon Östersundomin toiminta- ja verkostoalue käsittää alussa 1 400 asukkaan haja-asutusalueen, joka kasvaa Helsingin mukaan 9 300 asukkaan taajama-alueeksi vuoteen 2048 mennessä.
- Tulevina vuosina yhtiön kannattavuus paranee, kun asukasluku kasvaa tai hinnoittelua oikaistaan kattamaan investointien sekä HSY:n veden ja jäteveden hinnoittelun myötä kasvavia kustannuksia. Vuoteen 2054 ulottuvassa mallinnuksessa on oletettu reaalikorotuksia vuoteen 2031 asti, jolloin yhtiön taloudellinen kantokyky alkaa olla riittävä positiivisen tuloksen tekemiseen.
- Operointikulu on oletettu alussa haja-asutusalueen mukaiseksi, ja se kehittyy vuoteen 2040 mennessä lineaarisesti kohti taajama-alueen mukaista tehokkaampaa ja edullisempaa tasoa.
- Veden hinnoittelussa on analysoitu erilaisia skenaarioita odotettujen mahdollisten veden hankintakustannusten muutosten mukaisesti. Kohtuullista tuottoa on tarkasteltu 30 vuoden jaksolla.
- Analyysin perusteella veden hinta pysyy kohtuullisena ja yhtiö on käytännössä velaton tarkasteluperiodin lopussa.

# Yhteenveto: Liikevaihto ja tulos

Liikevaihdon ja tuloksen kehitys 2025-2054 (t€)



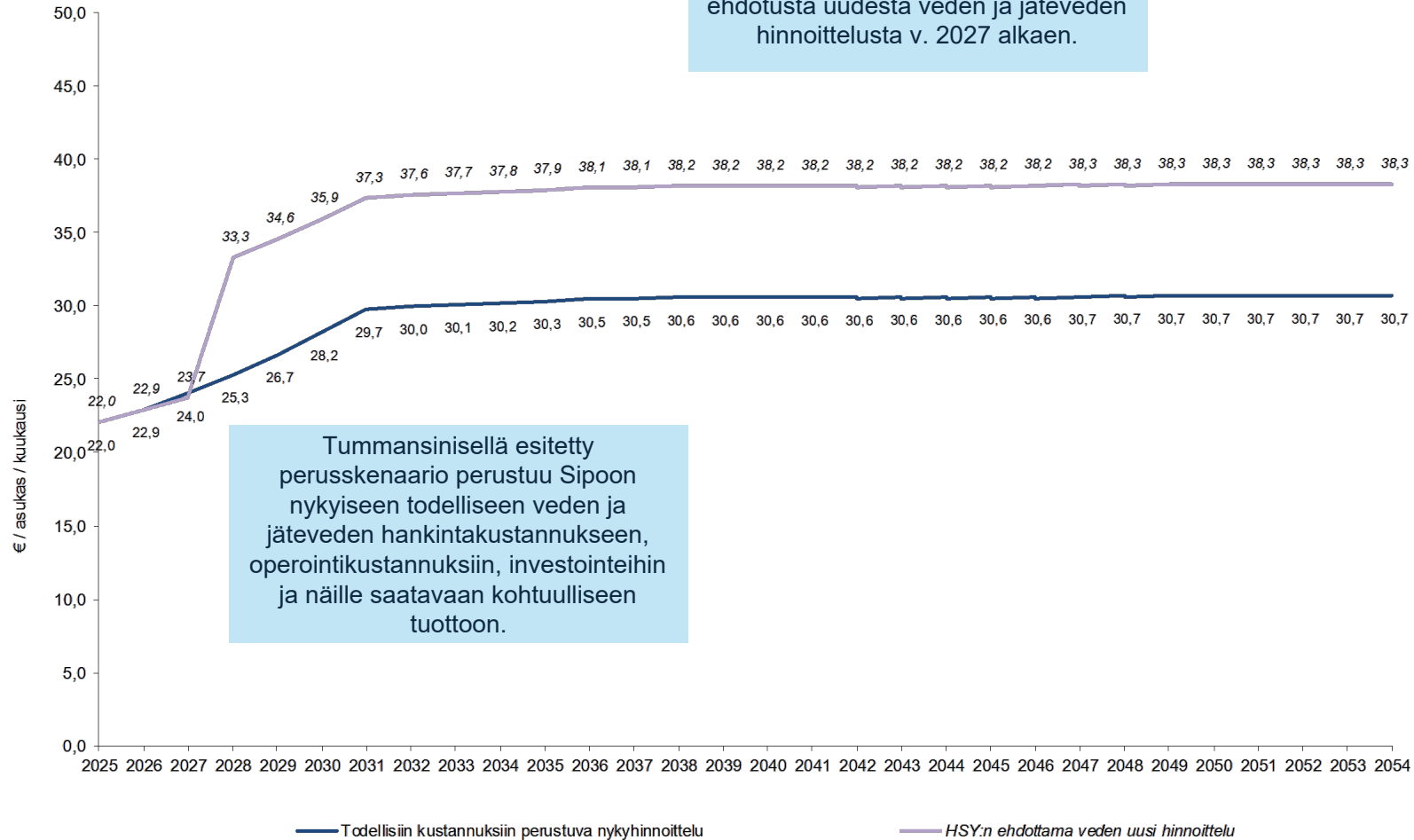
Tuotot vaihtelevat vuosittain jonkin verran alueen rakentuessa, koska liittymismaksut kirjataan tuottoihin.

Alussa toiminta on tappiollista, koska investointien poistot ja rahoituskulut rasittavat tulosta tuottojen ollessa melko vähäiset alueen pienen ja etupainotteisiin investointeihin nähden melko hitaasti kehittyvän asukasmäärän myötä.

# Yhteenvedo: Kohtuullisen tuoton edellyttämä veden reaalihintaa, € / asukas / kk

Veden reaalihintaa, € / asukas / kuukausi  
Kohtuullinen tuotto 5,87 %, 30-vuotinen tarkastelu

Vaaleanvioleetti käyrä kuvastaa HSY:n ehdotusta uudesta veden ja jäteveden hinnoittelusta v. 2027 alkaen.



Tummansinisellä esitetty perusskenaario perustuu Sipoon nykyiseen todelliseen veden ja jäteveden hankintakustannukseen, operointikustannuksiin, investointeihin ja näille saatavaan kohtuulliseen tuottoon.

Kuviossa on esitetty veden keskimääräisen kuukausikohtaisen reaalihinnan kehitys per asukas. Kuvio huomioi asukkaiden perus- ja käyttömaksut Sipoon Östersundomin toiminta- ja verkostoalueella.

Kuviossa on esitetty reaalihintaa, jossa tuottovaatimuksen saavuttamiseksi huomioidaan vuodet 2025-2054. Reaali hinnat eivät käytännössä nouse 2030-luvun jälkeen.

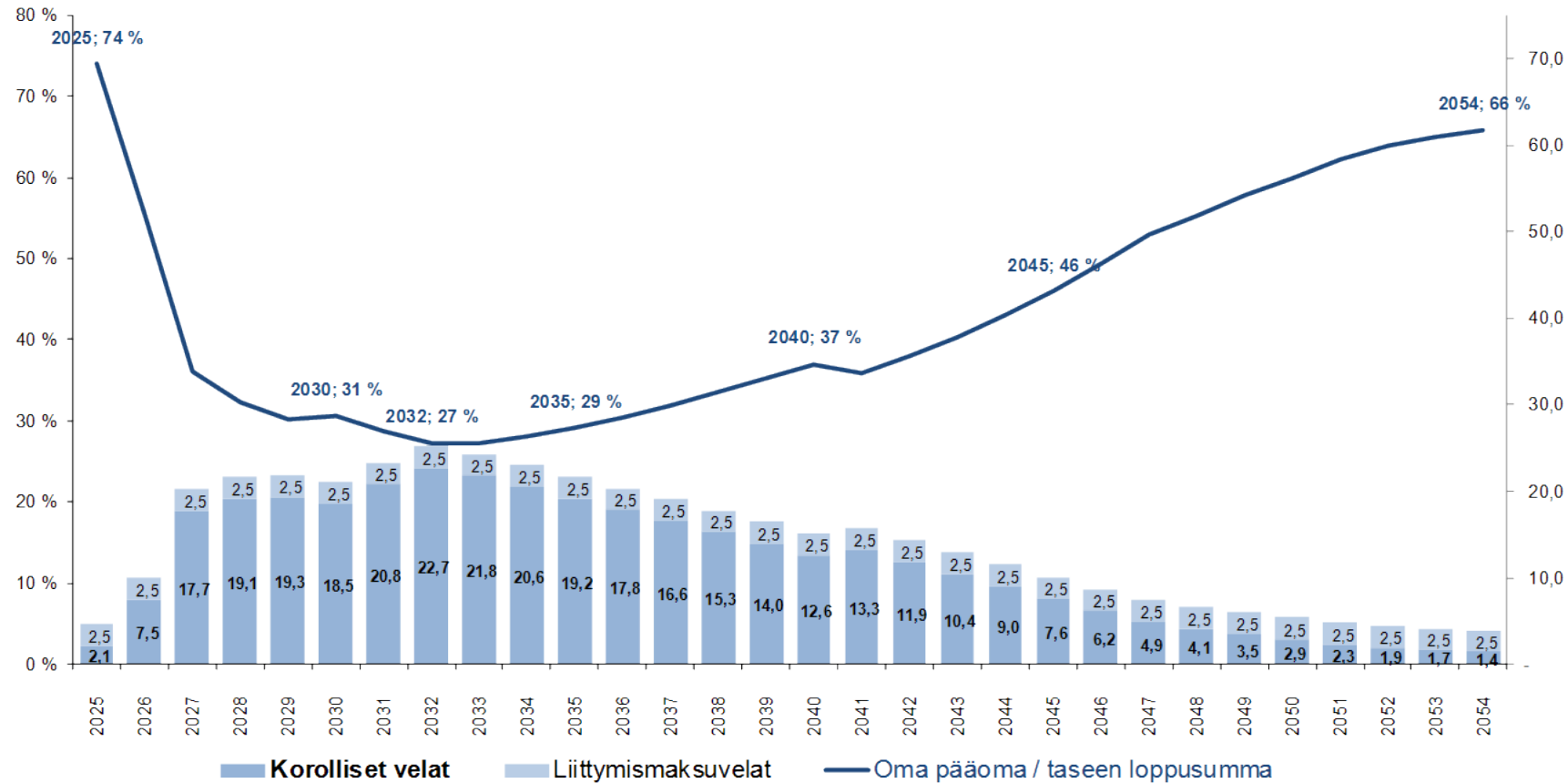
Tummansininen kiinteä viiva kuvastaa ns. perusskenaariota, johon esityksen muut taulukot ja kuvat perustuvat. Tässä skenaariossa hinnoittelu perustuu Sipoon nykyiseen todelliseen veden ja jäteveden hankintakustannukseen, operointikustannuksiin ja investointeihin, joille saadaan kohtuullinen tuotto.

Vaaleanvioleetti kuvaaja kuvastaa tilannetta, jossa edellä kuvattujen oletusten lisäksi talousveden reaali hankintahinta nousisi HSY:n ehdotuksen mukaisesti 0,75 € / m<sup>3</sup> ja jäteveden 0,95 € / m<sup>3</sup>. Tällä on keskimäärin noin 8 euron vaikutus kuviossa esitettyihin asukaskohtaisiin kuukausihintoihin (viivojen erotus) eli noin 30 %. Vaikutus on siis varsin merkittävä.

Tuottovaatimuksena on käytetty 5,87 %, mikä vastaa markkinaehtoista oman pääoman tuottovaatimusta. 1 %-yksikön muutos tuottovaatimuksessa vaikuttaa veden hintaan noin 2 € / asukas / kk.

# Yhteenveto: Omavaraisuusaste ja velat

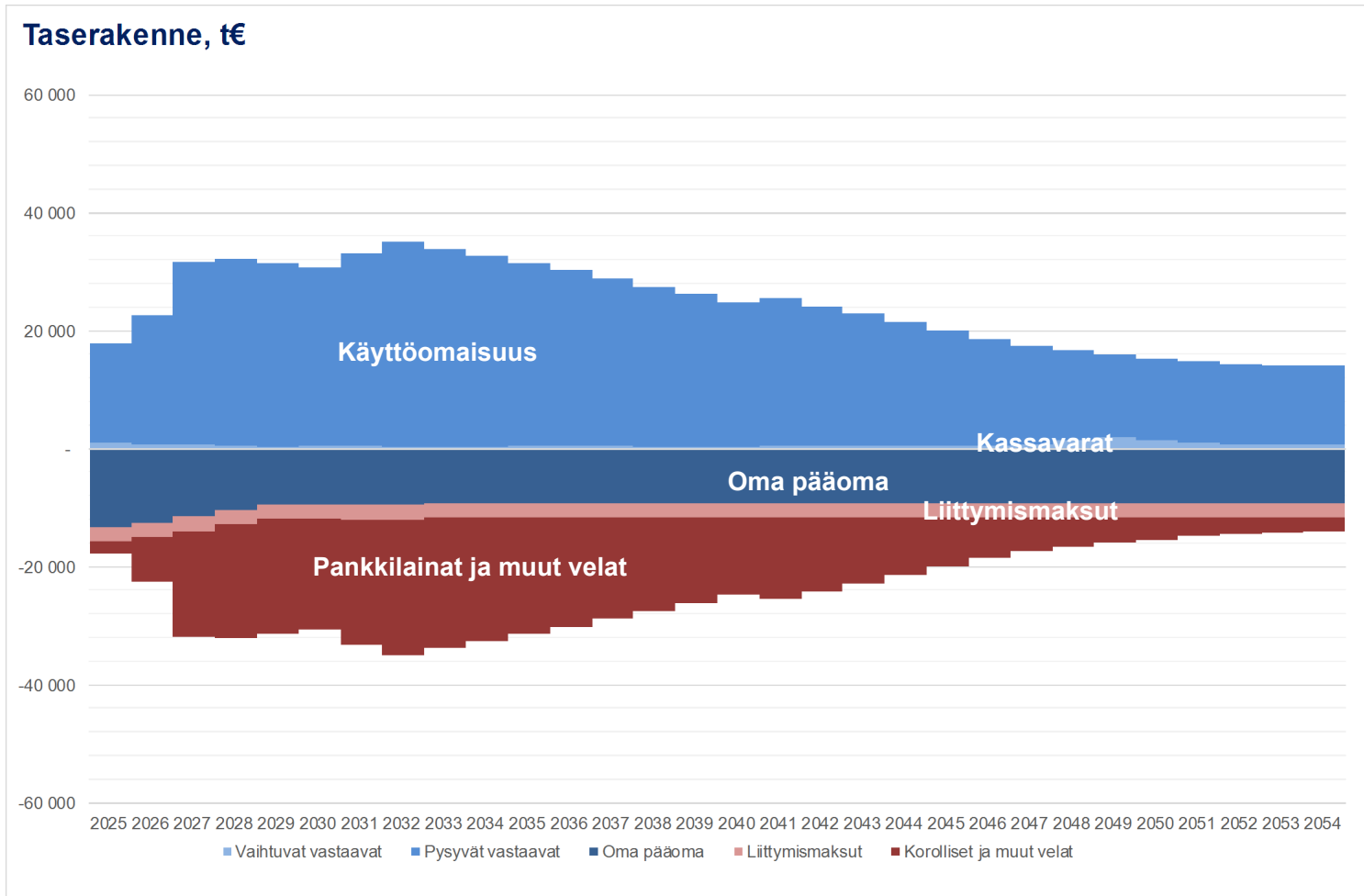
Oma pääoma / taseen loppusumma 2025-2054 ja velkojen määrä (M€)



Yhtiö on tarkasteluperiodin lopussa käytännössä velaton.

Yhtiö tekee ylläpitoinvestointeja poistojen verran vuodesta 2050 alkaen (1,5 M€ / vuosi).

# Taserakenne



Kuviossa on esitetty perusskenaarion mukaisen taserakenteen kehitys.

Taserakenne on melko sama veden hinnoittelusta riippumatta.

Kuviossa on oletettu, että tilikauden tulos jaetaan kokonaisuudessaan osinkoina, jolloin kohtuullisen tuoton laskenta perustuu todellisiin omistajan kassavirtoihin.

Korollisten velkojen kehitys:

Alussa: 0 M€                      ...    2032: 22,7 M€                      ...    2040: 12,6 M€                      ...    2050: 2,9 M€                      ...  
2054: 1,4 M€