

Maatilan kehittämisen ja taloudenpidon periaatteet rahoittajan näkökulmasta



12.11.2019

Kannattavuutta investointeihin
Arto Hiltunen, OP Pohjois-Savo

Taloudenpidon peruskäsitteet

- **Kannattavuus**
 - Tulot - menot = käyttökate
- **Maksuvalmius**
 - Laskut, verot, lainat yms. pystytään hoitamaan ajallaan ympäri vuoden
 - Riittävät kassavarat, budjetointi helpottaa
- **Vakavaraisuus**
 - Paljonko tilan varallisuudesta on omaa, ei velalla hankittua

Osaaminen, suunnittelu, tavoitteet

- Pidä huolta omasta osaamisesta
- Suunnittele tulevaa: seuraava vuosi, 5 vuotta, 10 vuotta
- Aseta yrittämiselle erilaisia tavoitteita, ne ohjaavat päivittäistä tekemistä
- Iso navettainvestointi vaatii 3 -5 vuoden suunnittelu - ja valmistautumisajan
- Käy keskustelua suunnitelmista ja hankkeista myös rahoittajan kanssa, pidä rahoittaja ajan tasalla
- Tee vuosibudjetti, seuraa ja päivitä sitä, päivitä myös kannattavuuslaskelmaa (esim. Likwi)
- Jos jollekin osa-alueelle ei ole riittävää osaamista, mielenkiintoa tai aikaa, osta palvelu – älä jätä tekemättä

Rahat erillään, oma terveys ja jaksaminen

- Pidä maatilán rahaliikenne erillään yksityistaloudesta, molemmille omat tilit ja kortit, helpottaa kirjanpitoa ja budjetointia
- Seuraa myös yksityistalouden kulutusta, ole rehellinen itselle
- Vertaile eri vaihtoehtoja: teen itse, yhdessä naapurien kanssa, käytän urakoitsijaa, toiminnan johtaminen avainasemassa
- Ole realistinen oman ja perheen työpanoksen riittävydestä, huomioi vieraan työvoiman kustannus
- Pidä lomat, harrasta, liity työterveyshuoltoon, pidä huolta omasta ja läheisten jaksamisesta

Verotus, tehokkuus

- Tee poistoja siinä suhteessa kuin lainat lyhenee
- Maanostot ja yksityistalouden investoinnit ovat verotuksen näkökannalta kovia investointeja (eivät kerrytä poistopohjaa)
- Pyri pitämään verotettava tulo tasaisena eri vuosina - verosuunnittelu
- Jos verotettava tulo nousee korkeaksi ja /tai poistot on paljon käytetty, tee laskelmia tilan yhtiöittämisestä (oy)
- Viitekorot ovat olleet ennätysellisen alhaalla jo vuosia – korkokustannukset voivat kaksinkertaistua nopeastikin
- Pidä huolta tuotannon tehokkuudesta myös hyvinä aikoina

Vakuudet

- Riittävät pinta-alat (vakavaraisuus): omaa peltoa riittävästi + vuokrapellot
- Pankin kannalta pellot ja metsät ovat parasta vakuutta. Tuotantorakennusten arvo lopettamistilanteissa käyttötarkoituksen muuttuessa voi olla hyvinkin alhainen (20 – 40 % hankintahinnasta)
- Rakennushankkeissa pyritään käyttämään valtiontakausta
- Osamaksuluottojen ja leasingin käyttö on usein perusteltua konehankinnoissa tilan vakuuksien säästämiseksi
- Pankin luotonanto ei voi perustua hyväänkään vakuuteen vaan laskelmin osoitettuun kannattavuuteen ja maksuvalmiuteen pitkällä aikavälillä

Tilakokonaisuuden suunnittelu, käyttöpääoma

- Tuotantorakennusinvestoinneissa huomio käyttöpääoman tarpeeseen
- Korkotukilainan ja avustuksen nosto tulee hankkeen toteutumisen mukaisesti, eli jälkikäteen (oltava riittävä kassa)
- Arvonlisäveron vaikutus – siirtyminen ¼ v tai kk -menettelyyn
- Tuotantorakennusinvestointi ei ole pelkän rakennuksen suunnittelua, vaan koko tilakokonaisuuden toimintojen uudelleen suunnittelua
- Omarahoitus pienentää huomattavasti riskejä
- Kustannusylityksiä ei voi juuri tulla nykyisillä tuottajahinnoilla
- hyvä aika rakentaa, jos tilan resurssit ja tehokkuus ovat riittävät tässä hetkessä: hinnoissa joustoa, tukitaso korkea, korot matalalla, urakoitsijoiden saatavuus hyvä

Jos ongelmia taloudenpidossa...

- Jos taloudenpidossa ilmenee ongelmia, ota ajoissa yhteyttä pankkiin
- Vältä lainojen ja laskujen rästytyminen – älä päästä syntymään maksuhäiriömerkintöjä
- Lainojen lyhennysten lykkääminen on perusratkaisu, ensisijaisesti korkotuki- ja valtionlainojen osalta
- Monien pienien lainojen yhdistäminen ja uusi maksuohjelma voi olla järkevää
- Pyri sopeuttamaan talous tuotantohintojen muutokseen
- Hyödynnä muita tulolähteitä esim. metsä- tai urakointitulot
- Budjetoi ja päivitä budjettia, käytä aktiivisesti neuvontapalveluja

Pidä riskit hallinnassa

- Huolehdi riittävästä vakuutustasosta: tuotantorakennukset ja koneet, tuotannon keskeytys, **henkilövakuutukset**, metsä
- Perheoikeudelliset sopimukset: testamentti, edunvalvontavaltuutus ja avioehto
- Riskipuskurit auttaa yllättävissä tilanteissa esim. metsät, tontit, vapaa-ajanasunnot
- Pidä huolta omasta jaksamisesta
- Tee riskilaskelmia, budjetoi, kerää hyvinä aikoina riittävä kassa
- Kehitä tilaa suunnitelmallisesti ja riittävän pitkäjänteisesti
- Käytä tarvittaessa korkosuojauksia
- Yrittämiseen kuuluu riski, kaikkia riskejä ei voi poistaa

Paljonko maatilalla voi olla velkaa?

- Tulot – menot (oik. poisto ja varaukset) = käyttökate
- Käyttökate – oma palkkavaatimus (25 – 40 te) = nettokate
- Tilan kokonaisvelkamäärä ei tulisi ylittää 5- kertaisesti käyttökatteen (nettokate) määrää.
 - esim. tulot 400 te – menot 300 te – palkkavaatimus 25 te = 75 te => 5 x 75 te = laskennallinen max. velkamäärä 375 000 euroa
- Lisäksi tilan poistovaranto on oltava hyvällä tasolla (verotuksen suunnittelu)
- Tuloihin lasketaan maatalous-, metsä-, palkkatulot jne.
- Oy-muotoisella tilalla voidaan hyväksyä 6- kertainen velkamäärä (yhteisöveroaste 20 %)

Tiivistelmä

- investointitukitasot vielä korkealla
- hyödynnä nykyiset tuotannolliset tilat
- rakenna uusi asuinrakennus talouskeskuksesta kauemmaksi, jos suinkin mahdollista (yksityistalouden pihapiiri rauhoittuu, tuotannon laajentamismahdollisuudet, vakuusarvot yms.)
- valitse hyvä rakennuspaikka (ei paalutusta ja kallionlouhintaa), teetä maaperätutkimus tarvittaessa

Tiivistelmä jatkuu...

- mitä vähemmän neliöitä, mitä yksinkertaisempi rakennus tai rakennelma - sen halvempi
- rahoituspäätös (pankki ja ely-keskus) olisi hyvä olla valmiina hyvissä ajoin: jää aikaa kilpailutukselle, työvoiman ja tarvikkeiden saanti varmempaa, jne.
- kokonaispaketti on helpoiten hallittavissa kustannuksiltaan, valmistuu tietyssä ajassa ja yrittäjät voivat keskittyä paremmin ydintekemiseen tai sitten rakennushankkeen hoitaminen muutamien toimijoiden kanssa
- pohjatyöt jää yleensä aina itselle, tiet - soraa ja täytemaita, maamassojen siirto maksaa myös, on suunniteltava sekin tarkkaan, liittymät (sähkö, vesi, atk) maksavat myös

Tiivistelmä jatkuu...

- käytä tarvittaessa ulkopuolista asiantuntija-apua kilpailutuksessa, työnjohdossa, valvonnassa ja rakennusaikaisessa kustannusseurannassa
- osamaksulla ja leasingillä voi rahoittaa hankkeita (koneet, laitteet) myös ja näin voi säästää olemassa olevia vakuuksia, hankkeissa hyödynnetään tarvittaessa valtioneuvoston tuki
- huomioi käyttöpääoman tarve: alv, kt-laina ja avustus nostettavissa laskujen maksun jälkeen muutaman viikon viiveellä, tuotannon ylösajo, tuotantopanokset on hankittava kasvavalle tuotantomäärälle, jne.

Tiivistelmä jatkuu...

- arvonalisäverossa kannattaa hankkiutua ¼- vuosimenettelyyn, pienentää käyttöpääomantarvetta merkittävästi ja lainahuippu jää matalammaksi
- mieti onko laajenevan tuotannon myötä syytä parantaa tilan taloushallintoa: kuukausibudjetti, kolmannesvuosiseuranta, palvelun voi ostaa ulkopuoliselta taholta
- riskipuskureita on hyvä olla: metsää josta hakattavaa, vapaa-ajanasunto, tonttimaa, sijoitusasunto, muu varallisuus

Tiivistelmä jatkuu...

- riittävä oma peltoala + vuokrapellot (ei tule heti investoinnin jälkeen pakottavia tarpeita ostaa mahd. myyntiin tulevia vuokramaita)
- Pienikin omarahoitusosuus, oma käyttöpääoma tilillä, kohtuullisella tasolla oleva nykyiset velat pienentävät riskiä aloitusvaiheessa usein jo merkittävästi
- mieti työvoimatarve/kustannus realistisesti (palkkakustannus noin 36 000 e/v/hlö) ja samalla myös oma jaksamisesi
- **MUISTA:** et suunnittele ja toteuta pelkkää tuotantorakennusta tai tuotannon laajennusta, vaan kehität toimivaa tilakokonaisuutta



Kiitos