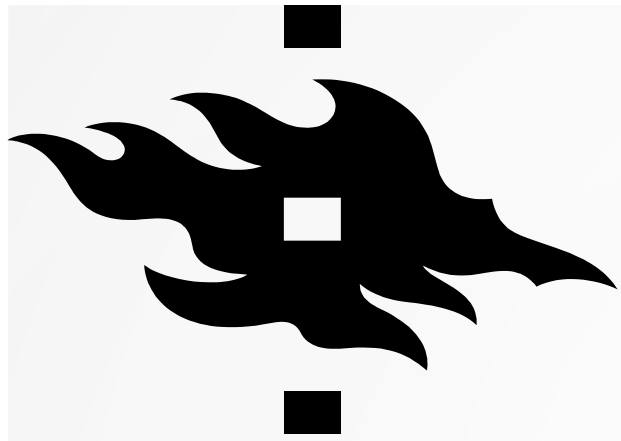


MAITOTILOJEN INVESTOINTIAJAN TALouden SEURANTA

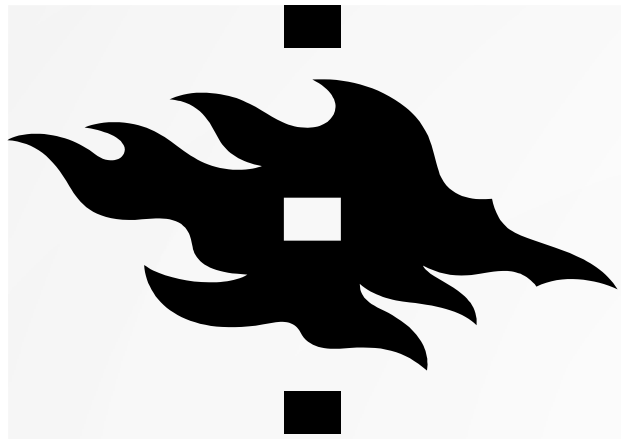
Valion Navettaseminaari

Maija Pitkonen



Teemana

- Miten investoinnin suunnittelu-, toteutus- ja käyttöönottoajan taloutta olisi hyvä seurata investoivilla maitotiloilla?
- Mitkä asiat vaikuttavat rahoittajan riskien hallinnan näkökulmasta?
- Mitä ajankohtaisia talous- ja tuotantotietoja pankit haluisivat saada maidontuottajilta investoinnin aikana?



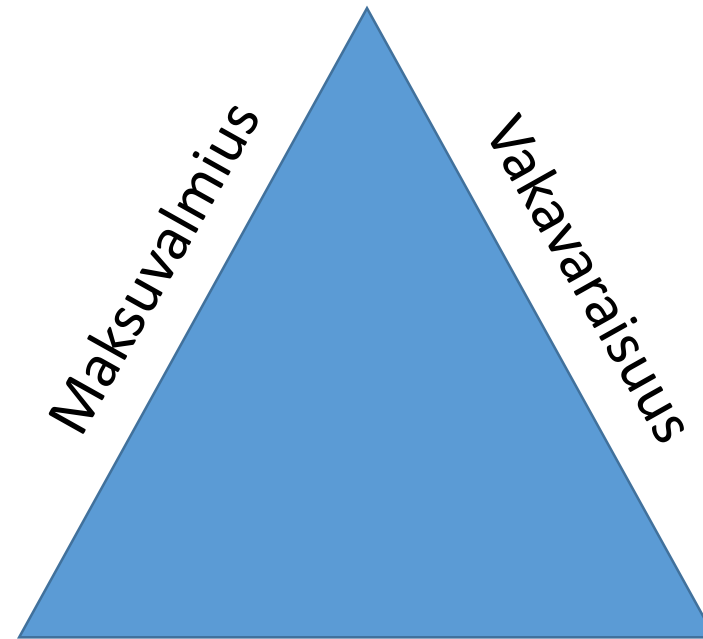
Taustalla investoinneissa

- Uuden navetan investointihanke on luonteeltaan ainutkertainen projekti, jossa ei saa epäonnistua.
- Investointiaika on maatilalle kriittinen vaihe talouden hallinnan suhteen.
- Investoinnit ja niiden rahoittaminen vaativat etukäteissuunnittelua, budjetointia ja kassavirtojen ennakoointia.
- Investointi on tärkeää toteuttaa suunnitellusti kustannusten ja aikataulujen puitteissa.

Talouden kolmikanta

Yrityksen kyky suoriutua
lyhyen aikavälin velvoitteista

KASSABUDJETOINTI

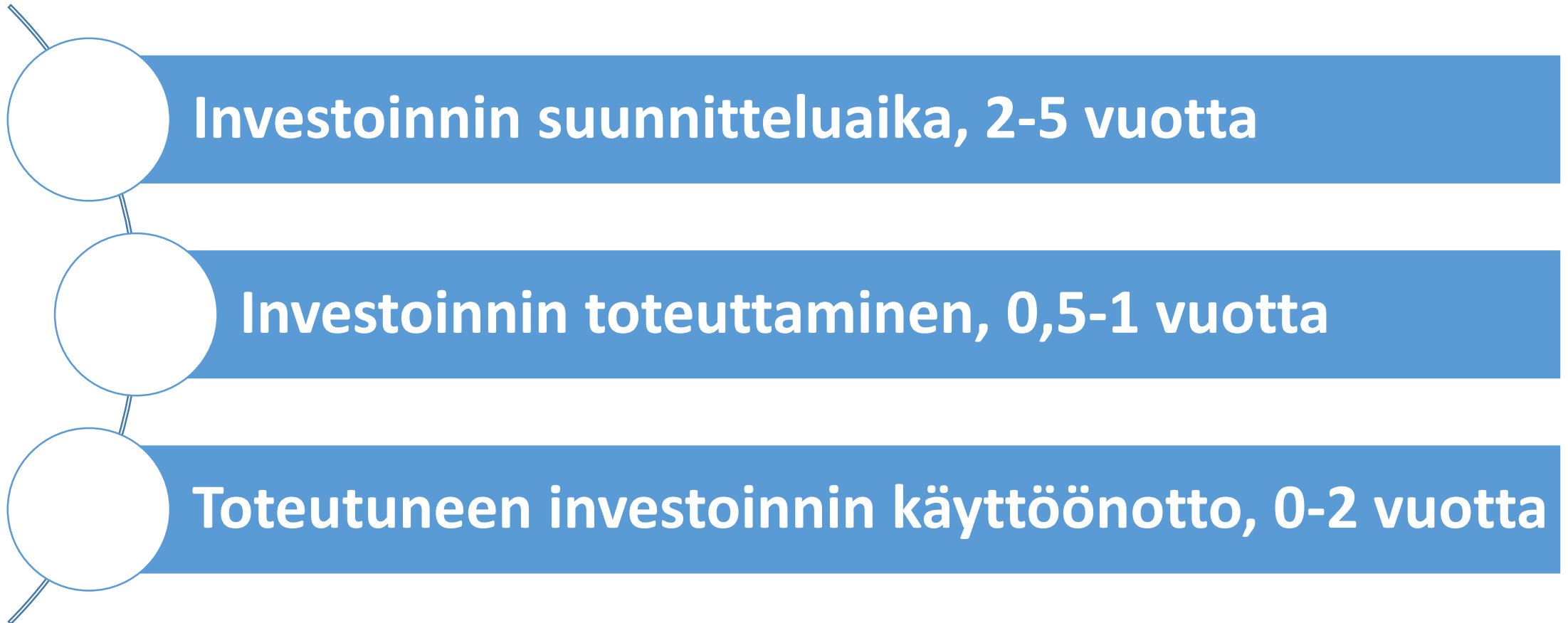


Kannattavuus

Yrityksen tuottavuus

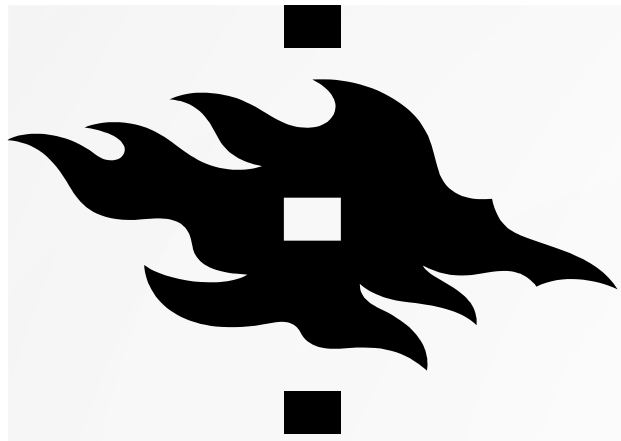
Yrityksen kyky suoriutua
pitkän aikavälin velvoitteista

Investointiprosessi maitotilan talouden näkökulmasta



Investoinnin suunnittelu

- Taustalla yrityksen strategia ja yrittäjän tarpeet
- Investoinnin vaikutuksen arviointi maitotilan kannattavuuteen, vakavaraisuuteen ja maksuvalmiuteen
- Rahoituksen suunnittelu, mm. lainarahoitus ja investointitukien haku
- Kilpailuttaminen, varaa aikaa 3-6 kk
- Hyödynnä asiantuntijoita, esim. maatalousrakentamiseen erikoistuneen rakennusalan ammattilaisen palkkaaminen perusteltua



Rahoituksen hakeminen

- Rahoituspäätökseen vaikuttavat mm. takaisinmaksukyky, riittävät vakuudet sekä yrittäjän johtamis-, talous- ja tuotanto-osaaminen.
- Pankeissa käytetään erilaisia laskutapoja ja mittareita velkamäärän sekä yrittäjän osaamisen arviointiin.
- Myös varautumista henkilö- ja rahoitusriskeihin pidettiin tärkeänä.
- Huolellinen suunnittelutyö madaltaa myös pankin riskiä.

Mitkä asiat vaikuttavat rahoitukseen?

- Velkamäärä suhteessa liikevaihtoon -> enintään 1,5*liikevaihto
- Velanhoitomenot suhteessa liikevaihtoon -> enintään 10-20 % liikevaihdosta
- Ylläpitoinvestointien määrä suhteessa liikevaihtoon -> onko kone- ja rakennuskanta kunnossa vai onko korjausvelkaa?
- Velat / omaisuuden määrä -> Uuden navetan vakuusarvo 60 %.
- Investoinnin takaisinmaksuaika ja kokoluokka vrt. tilan liikevaihto -> Maksimissaan 15 vuotta.
- Yrittäjätulon määrä
- Maatilan luottoluokitus
- ***Yrittäjäosaaminen***

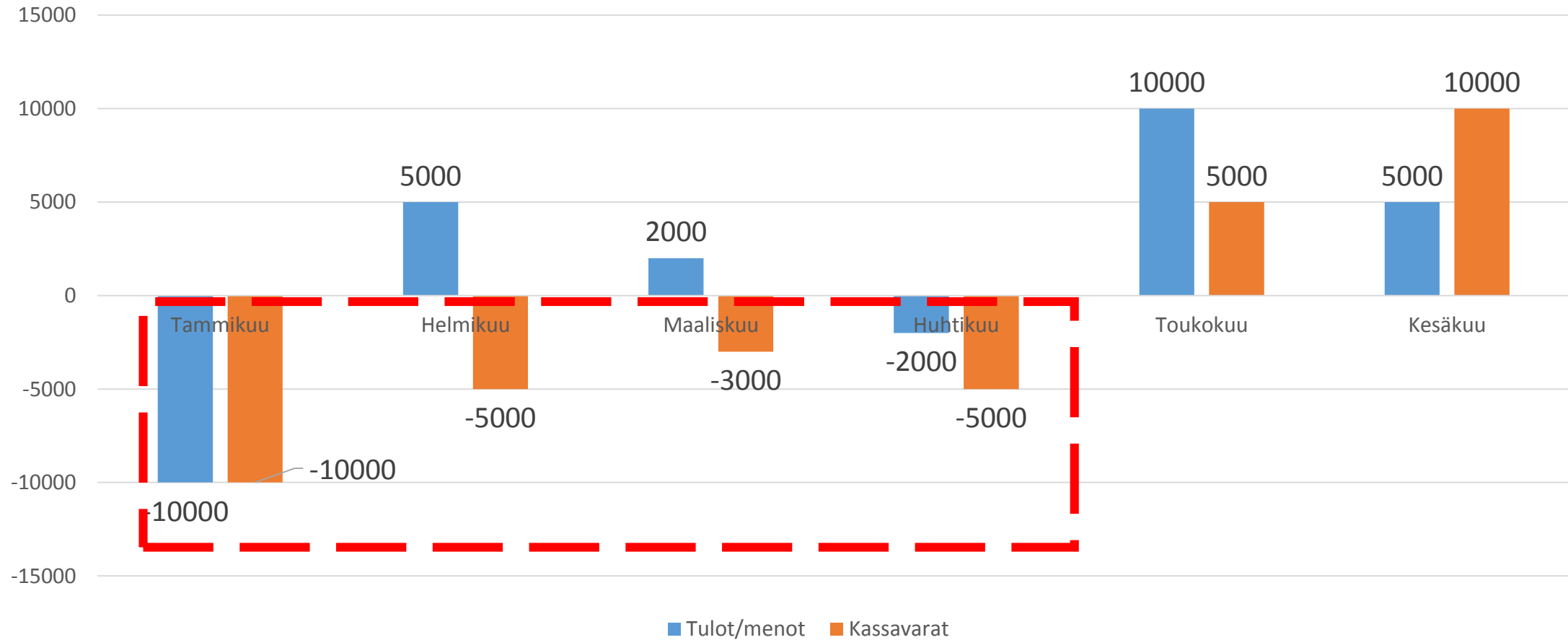
Mittareita hyvälle yrittäjäosaamiselle

- Tilan kehittäminen on ollut kokonaisvaltaista.
- Yrittäjällä alan pohjakoulutus ja päivitetty osaaminen kunnossa.
- Ei korjausvelkaa investoinnin kannalta oleellisissa rakennus- tai konekannassa.
- Poistopohja kunnossa, ei verovelkaa.
- Hyvinä aikoina on kerätty kassavarantoa puskuriksi. Kassassa tulisi olla rahaa useampi kymppitonni ja isoilla tiloilla 100 000 €.
- Tulot/menot – suhde kunnossa.
- Ei liikaa velkaa suhteessa nykyiseen tuotantoon.
- Paperihommat sujuvat ja byrokratia hallussa.
- Pihapiiri siisti ja esim. koneita säilytetään huolellisesti.

Suosituksia rahaprosessin näkökulmasta investoinnin suunnitteluajalle

- Laadi kuukauden tarkkuudella kassabudjetti.
- Huomioi käyttöpääoman ja eläinmäärän lisäystarve hyvissä ajoin.
- Perusta investoinnille ja yksityistaloudelle omat tilit.
- Siirry kuukausi-alv:hen, jotta ei tarvitse ottaa erillistä lainaa arvonalisäveron maksuun rakentamisen aikana.
- Tee maatilatalouden tuloverolain mukaiset tasausvaraukset jo kolmena perättäisenä vuonna ennen investointia.

Kassabudjetti näyttää rahoitusvajeet



Kassabudjetin laadinta

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1	Kassameno-/tulo	alv%	Tammi	Helmi	Maalis	Huhti	Touko	Kesä	Heinä	Elo	Syys	Loka	Marras	Joulu	Yhteensä	Vertailu	
2	Alkukassa		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	tieto	
3	Kassatulot: Maidon myynti	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
4	Maidon tuet		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
5	Välitysvasikat ja teuraat	24													0		
6	Pelto- yms. suorat tuet														0		
7	Muut tulot (urakointi)	24													0		
8	Alv.n ja muu veronpalautus														0		
9	Korko yms. tulot														0		
10	Lainojen nostot														0		
11	Metsätulot	24													0		
12	Yksityistalouden tulot														0		
13	Myyntien alv 24 %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
14	Myyntien alv 14 %		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
15	Käytettävissä olevat kassavarat		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
16	Kassamenot: Rehut	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
17	Eläinten hankinta	24													0		
18	Eläinlääkintä	10													0		
19	Siemennys	24													0		
20	Muut kotieläintal. menot	24													0		
21	Sähkömenot	24													0		
22	Poltto- ja voiteluaineet	24													0		
23	Pellon vuokra														0		
24	Lannoitteet ja kalkki	24													0		

Rahoituksen lähtökohdat

- Luottopäätökset aina asiakas- ja hankekohtaisia
- Rahoittaja tuntee asiakkaan
 - Tilakäynnit
 - Asiakkaan taustatiedot
 - Aikaisempi maksukäyttäytyminen
 - Pitkä pankkisuhde
- Maatilan luottoluokitus
- Investoinnin vaikutukset asiakkaan liiketoimintaan
 - ProAgrian Likwi
- Saatavilla olevat vakuudet
- Kokonaisuus vaikuttaa rahoituksen hintaan

Investoinnille oma pankkitili

- Investoinnin rahaliikennettä on selkeintä hoitaa oman pankkitilin kautta.
- Kirjanpidossa investoinnin kustannukset tulee kirjata omalle kustannuspaikalle ja arkistoida kuitit omassa kansiossa.
 - **helpottaa maksatushakemusten tekemistä oleellisesti!**
- Investointiin tarkoitettulla pääomalla ei saa rahoittaa normaalia tuotantoa eikä yksityistaloutta.

Investoinnin rakentamisaika

- Investoinnin rakentamisaikana maitoyrityksen nykyisen tuotannon on jatkuttava keskeytyksittä ja mahdollisesti laajennuttava.
- Uuteen pihattonavettaan tarvitaan lisää lehmää ja suurempaa karjaa varten on tuotettava riittävästi rehua.
- Pääomaa sitoutuu eläinpääoman lisäksi varastoihin ja tarvikkeisiin, tämä aiheuttaa maksuvalmiusongelmia, jos käyttöpääoman lisäyksen tarvetta ei olla huomioitu jo suunnitteluvaiheessa.

- Ajantasaisella talouden seurannalla voidaan vaikuttaa investoinnin aikaiseen maksuvalmiuteen.
- Kassabudjetin avulla lainarahan nostot ja maksatushakemukset laatiminen ajoittuu silloin oikeaan ajankohtaan.
- Reaaliaikainen rakennuskustannusseuranta on yksi tärkeimmistä rakennusprosessin työkaluista. Seuranta voi tehdä esimerkiksi Excelissä.

Toteutuneen investoinnin käyttöönotto

- Jälkiarviointi ja tiedon hyödyntäminen
- Maksatushakemusten tekeminen
- Navetan valmistumista seuraavassa helmikuussa on tärkeää suunnitella navetan rakentamiskustannusten vienti tuloverotukseen
- Maaliskuussa on hyvä laatia verokirjanpidon pohjalta jälkilaskenta navetan toteutuneista kustannuksista, ja niiden pohjalta esitys rahoittajapankille nostettujen navettalainojen takaisinmaksuohjelmaksi
- Kassabudjetin jatkuva päivittäminen ja seuranta
- Investointilaskelmien päivittäminen vastaamaan toteutunutta

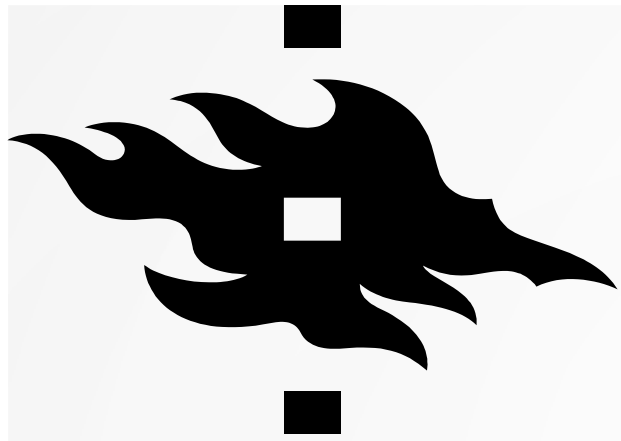
Käyttöönoton onnistuminen kriittistä

	(€/l)	Maitoa, l	maitotili/ lehmä	120 lehmää	100 lehmää	80 lehmää
Tuottajahinta ka.	0,378	10 000	3 775	453 000	377 500	302 000
E-luokan maito	0,362	10 000	3 618	434 200	361 833	289 467
I-luokan maito	0,336	10 000	3 360	403 180	335 983	268 787

	(€/l)	Maitoa, l	maitotili/ lehmä	120 lehmää	100 lehmää	80 lehmää
Tuottajahinta ka.	0,378	8 000	3 020	362 400	302 000	241 600
E-luokan maito	0,362	8 000	2 895	347 360	289 467	231 573
I-luokan maito	0,336	8 000	2 688	322 544	268 787	215 029

Verotuksesta huomioita

- Verotuksen oikeellisuus kannattaa tarkastaa investoinnin käyttöönoton jälkeen.
- Investointiavustukset voidaan kirjata rakennusavustuksena kirjanpitoon, jos muuta ei ole maksatuspäätöksessä tarkemmin määritelty. Tämä pienentää tulevaisuudessa maksettavan kiinteistöveron määrää.
- Tuotantorakennuksen verotusarvo määritellään laskelmalla verovuoden päätteeksi poistamatta oleva rakennusten hankintamenon osa.



Tulevaisuus

- Tanskassa suurien maatilojen konkurssien myötä tanskalaiset pankit ovat menettäneet noin 1,6 miljardia euroa maataloudessa vuosina 2009–2016 (Maaseudun Tulevaisuus 2017).
- Rakennemuutoksen kiihtyessä investoidaan yhä suurempiin yksiköihin.
- Riskien hallitsemiseksi tarvitaan yhä systemaattisempia toimia koko alalle.
- Maatalous kilpailee rahoituksessa muiden toimialojen yritysten kanssa. Pankkisäätely vaikuttaa myös maatalouden rahoitukseen.
- Rahoittajien viesti on kuitenkin julkisuudessa ollut, että kaikki kannattavat hankkeet saavat jatkossakin rahoituksen.