

# Nordea

## Investoinnit ja taloudenhallinta -rahoittajan näkökulma

Jenni Honkanen & Henrik Nuutila, Nordea Agri & Forestry Finland

23.4.2021



## Nordea maatalouden rahoittajana

- Nordea on perustanut 1.4.2018 Agri-yksikön, joka keskittyy maatalo-asiakkuuksien hoitamiseen.
- Nordean asiakkaalla on koko maan kattava asiantuntijatiimi ja monipuolinen osaaminen käytettävissään
- Asiakkuuksien hoito perustuu henkilökohtaiseen yhteyshenkilöön
- Maa- ja metsätalousasiakkaan hoitomalli toimialasta riippumatta perustuu hyvin pitkälle perinteisen yrityksen hoitomalliin. Keskiössä on aina kannattavuus ja tulevaisuuden näkymät
- Rahoituspäätökset pyritään tekemään nopeasti ja paikallisesti
- Nordean markkinaosuus on n. 15% ja vaihtelee alueittain.
- Nordea merkittävä maatalouden rahoittaja Tanskassa ja Ruotsissa.

Alueelliset yhteystiedot: [www.Nordea.fi](http://www.Nordea.fi) -> maa-ja metsätilayritykset



# Mihin maatalousyrittäjän tulee kiinnittää huomiota sukupolvenvaihdoksessa

- Miten määritellään kauppahinta? Tuottoarvo, käypä arvo, sisarusten huomiointi, luopujien ja jatkajien tarpeet
- Kaiken keskiössä on se, minkälaisen kassavirran maatila pystyy muodostamaan
- Pidetään kassa tiukasti hallinnassa, tulevat menot ennakoiden
- SPV:n korkotukilainoissa laina-aikatavoite 15 - 20v., rakennusinvestoinneissa 10v -15v. ja laiteinvestoinneissa 3-6v.
- SPV:n jälkeen korvaus- ja jatkoinvestoinneille pitää jäädä tilaa. Niissä pitää
  - Huomioida toimialan riskit ja varautua myös tuleviin suhdannekuoppiin
    - hintavaihtelu on tullut jäädäkseen ja se on toimivien markkinoiden ominaisuus
    - takaisinmaksuajan pitää olla lyhyempi, jotta riskejä keitetään paremmin
  - Pyrkii aina parempaan tuottavuuteen ja kustannustehokkuuteen
    - tehokkaampaa rakentamista, malttia peltokauppoihin, koneostoihin harkintaa
  - Huolehtia riittävästä osaamisesta ennen investointiin ryhtymistä
    - ahkeruus ei auta, jos liikkeenjohto ei ole hanskassa – yrittäjäominaisuudet ovat avainasemassa
  - Muistaa ketä varten investointi tehdään ja miksi
    - hyvin kannattava investointi aina tukee hyvinvointia ja työssä jaksamista
    - investoinnista ei saa tulla selviytymisharjoitus
- Investoidaan vain riittävän hyvin kannattavaan tuotantoon



## Näihin asioihin rahoittaja kiinnittää huomiota:

### Helppo rahoituspäätös:

- **Hyvä maksukyky**
- **Liiketoiminnan laatu**
  - Hyvä kannattavuus
  - Toimialariskit huomioitu
  - Vakaa liiketoimintaympäristö
- **Luottamus yrittäjään**
  - Vahvat näytöt osaamisesta
  - Avoimuus
  - Riskit hallinnassa ja varasuunnitelmat tehty
- **Kattavat vakuudet**
  - Riittävä oman pääoman osuus
  - Likvidit vakuudet kattavat kaikki vastuut
- **Kohtuullinen laina-aika**
- **Kokonaisasiakkuus pankissa**

### Haastava rahoituspäätös:

- **Liiketoimintariski**
  - Heikko kannattavuus
  - Toimialariskiin ei kantokykyä
  - Toimintaympäristön riskit
- **Yrittäjäriski**
  - Aiemmat ongelmat, mm. maksuhäiriöt
  - Vähäinen kokemus ja koulutus
  - Riippuvuus yhden ihmisen panoksesta -edunvalvontavaltuutus ja avioehto?
- **Vakuusvaje**
  - Vakuusvaje lisää pankin riskiä
  - Yrittäjän pieni oman pääoman panostus ei vahvista uskoa hankkeeseen
- **Ylipitkä laina-aika**
  - Pitkä raha on lyhyttä kalliimpaa

## Tarvittavat liitteet rahoitushakemuksessa

- Liiketoimintasuunnitelma
- Maksuvalmiuslaskelma seuraavaksi 5 vuodeksi
- Verolomakkeet 2 ja 2c yhdeltä tai kahdelta aiemmalta vuodelta



# Pankin toiveet rahoituksen suunnitteluun sukupolvenvaihdoksessa ja suurissa investoinneissa

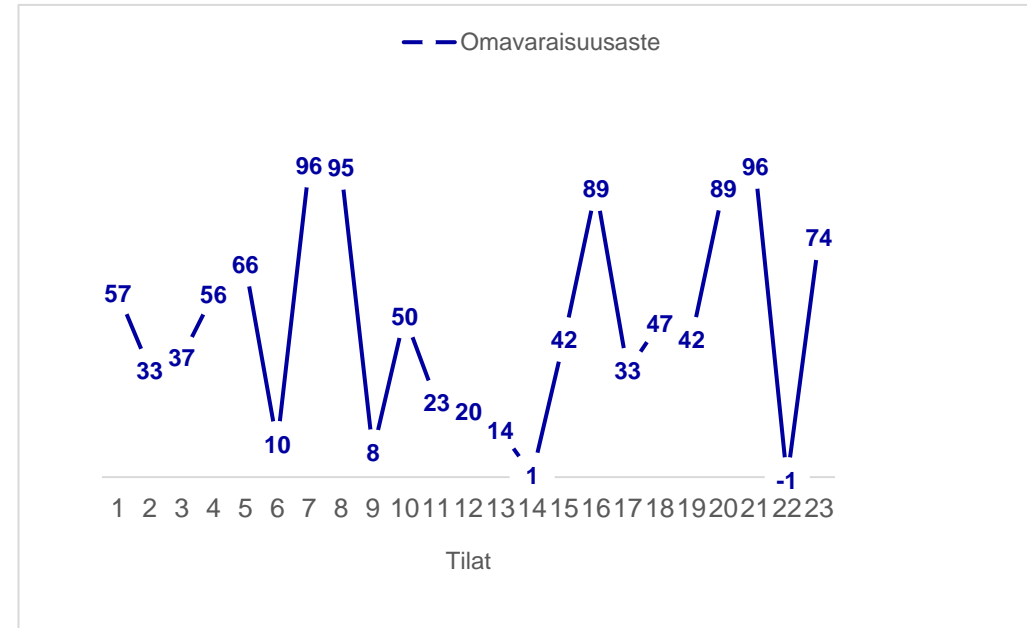
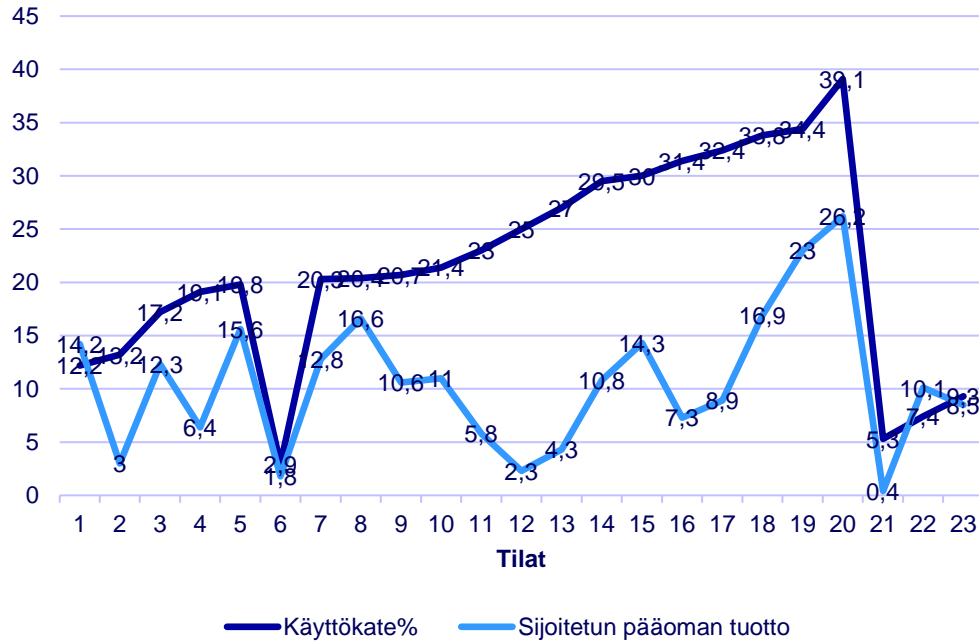
- Liiketoimintasuunnitelmissa pitää näkyä asiakkaan kädenjälki ja näkemys tulevaisuudesta
- Käyttöpääoma ja maksuvalmiuden turvaaminen ylitse muiden
- Enemmän ja yksilöllistä tietoa laskentaperusteista
  - Mitkä ovat suunnitelman reunaehdot, mihin laskennan lähtötiedot perustuvat ja miten lopputulos vaihtelee, kun toimintaympäristön realismi huomioidaan
- Vertailutietoa vastaavien maatilayritysten tuloksista yrittäjälle ja pankille
- Tulosten esittäminen havainnollisessa muodossa
  - Olennaisen erottaminen epäolennaisesta – olennainen tieto hukkuu numeromassaan
  - Grafiikkaa kuvaamaan muutoksia – ymmärrämmekö oikein kannattavuuslaskelmien tulosteita
- Kaikki torjuttavissa olevat riskit on huomioitu
  - Korkoriski, henkiloriski...
- Asiantuntijan vahvaa näkemystä
  - Yrittäjäriskistä - yrittäjäkohtaiset erot kasvavat kun yrityskoko kasvaa
  - Onnistumisen todennäköisyydestä ja mitä onnistuminen yrittäjältä edellyttää
  - Realismia, rohkeutta ja rehellisyyttä – ei kaunistella eikä maalaila pirtuja seinille
- Jälkihoitoa, suunnitelmien päivitystä, seuranta ja arviointia

-> tehdään suunnitelman perusteella kuukausi/kvartaalibudjetti, jota seurataan. Marraskuussa korjaavat toimenpiteet.

## Sujuvaa yhteistyötä pankin kanssa

- Hyvä yhteistyö rahoittajan kanssa perustuu luottamukseen ja avoimeen kommunikaatioon
- Tahtotila pankissa on, että asiakkaalle voidaan tarjota luotettava rahoituskanava, josta saa kaiken tarvittavan
- Investointiaikeista hyvissä ajoin yhteydessä luottolupausten ja muiden rahoitushankkeiden kanssa
- Maatilan on hyvä tehdä tuloslaskelma ja tase, vaikkei laki niitä edellyttäisikään
- Pankki käyttää kaikki mahdolliset keinot kannattavien tilojen toimintakyvyn turvaamiseksi. Pankin intressissä ei ole ajaa asiakkaitaan vaikeuksiin vaan päinvastoin
  - Jatkuvat maksuvalmiusongelmat eivät ratkea itsestään, vaan edellyttävät myös toimenpiteitä yrittäjältä – kannattavuus ei parane lyhennyksiä siirtämällä
  - Edellytämme toimenpidesuunnitelmaa, jolla taloutta pyritään oikaisemaan – lykkäyksiä myönnetään, jos niillä voidaan saada myönteinen käänne aikaan
- Toivomme asiakkaiden ottavan yhteyttä pankkiin hyvissä ajoin – jos ongelmat ovat tiedossa, kannattaa toimia heti. Usein pankin kanssa on mahdollista neuvotella maksuohjelmanmuutoksista.

## Pankissa voidaan vertailla erilaisia maatiloja, emme voi rahoittaa kaikkia



- Peukalosääntöjä talouslukuista

- > Omavaraisuusaste >25%

- > Korolliset velat / käyttökate <5

- > Investointiin lähdetessä tavoiteltu sijoitetun pääoman tuotto pitää olla yli 10%

- > Maatilatoiminnassa taseet suuria -> korvausinvestoinnit suuria-> huomioitava laskelmissa

- > Käyttökate% kertoo toiminnan tehokkuudesta

- > Velka suhteessa liikevaihtoon, jos alle 1,5 kertainen velkamäärä, niin on hyvä tilanne

Lähde: Suomen  
asiakastieto



# Pankin luotot

## Perinteinen velkakirjalaina

- SPV lainoissa laina-aikamaksimi 15 - 20v., rakennusinvestoinneissa 10v -15v. ja laiteinvestoinneissa 3-6v.
- Laina, jonka ehdoissa yrityksesi tämänhetkinen taloudellinen tilanne, maksukyky ja mahdolliset muut tarpeet otetaan huomioon.
- Räätelöimme sen juuri sinun tilanteeseen sopivaksi. Lainaneuvottelussa sovitaan laina-ajasta, takaisinmaksutavasta, lyhennysvapaista ajankohdista ja kaikista muistakin lainaehdoista. Tavoitteena on yrityslaina, johon sekä pankki että yrittäjä voi olla tyytyväinen

## Maatilan korkotukilaina

- Käytetään SPV kaupoissa ja maatalouden investoinneissa. ELY-keskuksen päätöksien mukaiset ehdot.
- Maksuajat yleensä 6kk välein, jolloin koron ja lyhennyksen eräpäivät ovat kiinteät 31.5. ja 30.11. Nordeassa.
- Mahdollista myös sopia lyhennysvapaita alkuun ja vuoden mittaisia maksuvapaita tarvittaessa.

## Tilin luottolimiitti

- Sovitaan luottoraja maatilán tiliin, jonka puitteissa luottolimiitti on käytettävissä kassanhallintaan kausivaihteluita tassaaman
- Luottokorko veloitetaan käytetyn saldon mukaan ja limiittikorko koko myönnetyn limiitin määrän mukaan.

## Valtion takaama laina

- Maksimi takausmäärä 80% lainasta
- Käytetään suuremmissa rahoituskokonaisuuksissa paikkaamaan vakuusvajetta
- Sovittavissa normaalein lainaehdoin erillisien rajoitusten puitteissa
- Ruokaviraston sivuilta lisätietoa:

<https://www.ruokavirasto.fi/viljelijat/tuet-ja-rahoitus/maatalouden-investointituet/>

## Vakuudet

- Kiinteistöt:
  - Pelto, metsä, OKT, tuotantorakennukset
  - Asunto-osake
  - Vapaa-ajan kiinteistöt
- Vakuusarvostus vaihtelee pankeittain, 0-80%
- Arvo-osuustilit, talletusvakuudet
- Vakuuden arvioinnin tulee suorittaa riippumaton tah
- Arvionnin perusteena esimerkiksi AKA-arviokirja sekä alueen dokumentoitu hintataso

# Rahoitusyhtiön osamaksurahoitus -kohdevakuudellinen rahoitus

## Osamaksu / Hankintarahoitus

- Nordea Rahoituksella on omistuksenpidätysoikeus kohteeseen.
  - Kohteen omistus siirtyy automaattisesti ostajalle.
- Toimintaa säätelee yritysten osalta osamaksukauppalaki.
- Ostaja vähentää arvonnisäveron kerralla koko kauppahinnasta.
  - Ostaja vähentää osamaksuerän koron osuuden verotuksessa kuluna eli korot kirjataan tuloslaskelmaan.
  - Ostaja tekee poistot.
- Kohde on ostajan taseessa.
- ELY-keskuksen tukia voi hyödyntää tietyissä tapauksissa.

# Rahoitusyhtiön rahoitusleasing

## Rahoitusleasing

- Nordea Rahoitus omistaa kohteen.
  - Kohteen omistus ei siirry vuokralleottajalle automaattisesti
- Vakiintunut käytäntö eli ei ole erillistä lainsäädäntöä.
- Vuokrat sisältävät arvonlisäveron.
  - Arvonlisävero on vähennyskelpoinen vuokra kerrallaan.
  - Vuokralleottaja saa vähentää koko vuokran määrän verotuksessa eli leasingvuokrat kirjataan kuluina tuloslaskelmaan.
  - Vuokra sisältää sekä pääomaa että korkoa, mutta koko vuokra on vähennyskelpoinen erä.
- Kohde on vuokralleottajan taseen liitetiedoissa.
  - Nordea Rahoituksen taseessa ja rahoitusyhtiö tekee poistot.

**Nordea**

**Kiitos!**

