

Maatilan kehittämisen ja taloudenpidon periaatteet rahoittajan näkökulmasta



Kannattavuutta navettainvestointeihin

Pro Navetta- hanke

7.2.2017

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 maatalan 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 paljolti käytetty, tee laskelmia tilan yhtiöittämisestä (oy)
- Viitekorot ovat olleet ennätysellisen alhaalla jo vuosia – korkokustannukset voivat kaksinkertaistua nopeastikin
- Pidä huolta tuotannon tehokkuudesta myös hyvinä aikoina – maitoa meijeriin yli 9 000 kg/lehmä vuodessa
- Rehukustannuksella on suuri merkitys kannattavuuteen

Vakuudet

- Riittävät pinta-alat (rehuomavaraisuus, vakavaraisuus): omaa peltoa vähintään 0,7 ha/lehmä + vuokrapellot
- Pankin kannalta pellot ja metsät ovat parasta vakuutta. Tuotantorakennusten arvo lopettamistilanteissa voi olla hyvinkin alhainen (20 – 40 % hankintahinnasta)
- Rakennushankkeissa pyritään käyttämään valtioneuvoston takauksia
- 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
- Arvonlisäveron vaikutus – siirtyminen ¼ v tai kk -menettelyyn
- Suuri navettainvestointi ei ole pelkän navetan suunnittelua, vaan koko tilakokonaisuuden toimintojen uudelleen suunnittelua
- Omarahoitus pienentää huomattavasti riskejä
- Kustannusylityksiä ei voi juuri tulla nykyisillä tuottajahinnoilla
- Nyt on 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 voi olla järkevää
- Pyri sopeuttamaan talous tuotantohintojen muutokseen
- Hyödynnä muita tulolähteitä esim. metsätulot
- Budjetoï ja päivitä budjettia, käytä 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 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

- tukitasot nyt korkealla, siinä mielessä hyvä aika investoida: avustus 35 / 45 % (nuoret) ja kt-laina 60 %
- karjamäärän suunnittelu/lisääminen aloitettava väh. 3 vuotta ennen navetan valmistumista: riittävä määrä, laatu säilyy, eläintaudeilta vältytään, Fabalta palvelun voi ostaa
- hyödynnä nykyiset tilat: hieho-, umpilehmä- ja vasikkatiloina
- rakenna uusi navetta nykyisestä pihakeskuksesta (asuinrakennus) etäämmälle, jos suinkin mahdollista (pihapiiri rauhoittuu, laajentamismahdollisuudet, vakuusarvot yms.)
- valitse hyvä rakennuspaikka (ei paalutusta ja kallionlouhintaa), teetä maaperätutkimus tarvittaessa

Tiivistelmä jatkuu...

- mitä vähemmän neliöitä sen halvempi, mitä yksinkertaisempi muoto sen halvempi (suorakaide)
- rahoituspäätös (pankki ja ELY) olisi hyvä olla valmiina edellisenä syksynä: jää aikaa kilpailutukselle, työvoiman ja tarvikkeiden saanti varmempaa jne.
- kokonaispaketti on helpoiten hallittavissa kustannuksiltaan, valmistuu tietyssä ajassa yrittäjät voivat keskittyä paremmin esim. karjamäärän kasvattamiseen 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
- yleensä hankkeissa hyödynnetään valtiontakausta 30 % max. 500.000 e, ei voi hakea jälkikäteen
- osamaksulla ja leasingillä voi rahoittaa hankkeita (koneet, laitteet) myös ja näin voi säästää vakuuksissa
- huomioi käyttöpääomatarve: alv, kt-laina ja avustus nostettavissa laskujen maksun jälkeen muutaman viikon viiveellä, tuotannon ylösajoviive, tuotantopanokset on hankittava kasvavalle karjamäärälle, jne.

Tiivistelmä jatkuu...

- arvonlisäverossa kannattaa hankkiutua ¼ vuosi menettelyyn (haku edellisen vuoden elokuun loppuun mennessä), 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
- nykyisillä tuottajahinnoilla ei kustannusylityksiä ja tuotantotavoitteiden alittumisia voi juuri tulla

Tiivistelmä jatkuu...

- riittävä oma peltoala, 0,7 ha/lehmäpaikka + vuokramaat (ei tule heti investoinnin jälkeen pakottavia tarpeita ostaa mahd. myyntiin tulevia vuokramaita)
- omarahoitusosuus pienikin, oma käyttöpääoma tilillä, kohtuullisella tasolla oleva nykyiset velat pienentävät riskiä usein jo merkittävästi
- mieti työvoimatarve/kustannus realistisesti (palkkakustannus noin 36 000 e/v/hlö) ja samalla oma jaksamisesi
- MUISTA: et suunnittele ja toteuta pelkkää navettaa vaan kehität toimivaa tilakokonaisuutta



Kiitos