



Omistajanvaihdos rahoittajan näkökulmasta

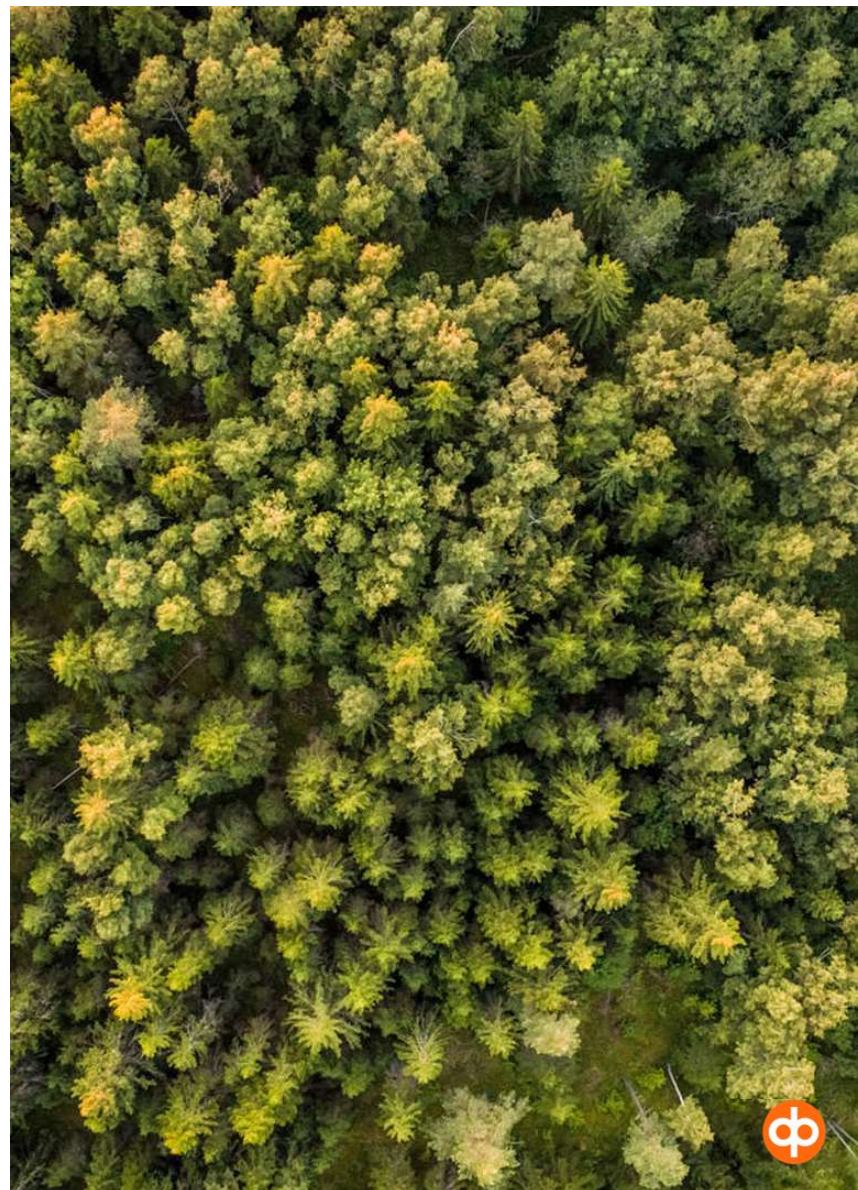
Saana Tanskanen-Niemi

Op Suomenselkä

29.10.2024

Esityksen sisältö

1. Mistä lähtee liikenteeseen?
2. Prosessi
3. Tarvittavat dokumentit
4. Hyvät lähtökohdat maatalan omistajanvaihdokseen
5. Yhteistyö ja asiakkuus pankin kanssa
6. Suomenselän Osuuspankin MaMe-yhteyshenkilöt





Suunnitelmissa maatalan omistajanvaihdos

Suunnitelmissa maatilan omistajanvaihdos – Mistä lähteä liikenteeseen?

- Sukupolvenvaihdos / omistajanvaihdos vie kaikkinsa aikaa jopa 2-3 vuotta
- Avoin keskustelu luopujien ja jatkajien kesken: Ketkä jatkavat, miten, milloin, minkä vuoksi, miten vaikuttaa toimintaan...
- Yhteys kaikkiin tilan tärkeimpiin yhteistyökumppaneihin → yhteispalaveri ja avoin keskustelu
- Pankille oikea aika yhteydenottoon on silloin, kun harkitset omistajanvaihdosta, mutta päätöstä ei ole vielä tehty → Yhteydenotto asiakkaalta itseltään, ei esim. tilitoimistolta!
 - Keskustelut erikseen luopujan ja jatkajan kanssa



Omistajanvaihdos mielessä – Prosessi

1. Lähtötilanne tsekkaus: Missä mennään nyt? Miksi ja milloin lähdemme tekemään omistajanvaihdosta?
 - Maatilan nykyisten talouden ja tuotannon tunnuslukujen analysointi
2. Omistajanvaihdos suunnitelma ja tulevat tarpeelliset investoinnit maatilalla
 - Karkeat raamit: kauppahinta-arvio, rahoituksen suunnittelu, talouden ja verotuksen suunnittelu, aikatauluarvio, kommentit yhteistyökumppaneilta, tulevaisuuden suunnitelmat jatkajilla
3. Päätös siitä, lähdetäänkö omistajanvaihdosta viemään eteenpäin
 - Tarkemmat laskelmat, budjetointi
 - Pitääkö muuttaa jotakin?
 - **Verottajan ennakkoratkaisun hakeminen**
 - **Y-tunnuksen hakeminen ja rekisteröinti kaupparekisteriin**
4. Rahoitushakemus pankille
 - Käsittely etenee siinä vaiheessa, kun kaikki tarvittavat dokumentit on toimitettu, mutta etukäteisvalmistelut nopeuttavat huomattavasti



Omistajanvaihdos mielessä – Prosessi

5. Rahoitushakemuksen käsittely ja luottolupauksen antaminen
 - Rahoituksen ja pankkiasiakkuuden läpikäynti yhdessä: laina-aika, lyhennykset, maksuerät, kovenantit ja rahoituksen ehdot, kulut, mahdolliset korkosuojaukset...
6. Mahdollinen aloitustuki- ja korkotukilainahakemus Hyrrässä
 - Hakemus Hyrrään vasta siinä vaiheessa, kun rahoituspäätös saatu pankilta ja liitemateriaalit kunnossa
7. Omistajanvaihdoksen käynnistäminen
 - ELY-keskuksen päätöksen odottaminen → kauppa toteutetaan vasta päätöksen jälkeen, huomioitava tarpeeksi pitkä maksuaika kauppahinnan maksussa
 - Nostolupa korkotukilainaan ELY-keskuksesta
 - Päätökset ja nostoluvat toimitettava pankille



Omistajanvaihdos mielessä – Prosessi

8. Omistajanvaihdos

- Kaupparinjan teko ja toimittaminen ELY + pankki → velka- ja panttikirjojen valmistelu sekä allekirjoitus
- Pankki: lainojen nosto ja kauppahinnan maksu kaupparinjan mukaan, tosite kauppahinnan maksusta jatkajalle → toimitettava ELY:lle
- Pankille toimitettava kuittaus varainsiirtoverotodistuksesta

9. Asiakkuussuhde pankin kanssa: Miten omistajan vaihdos prosessi sujui? Miten asiakkuus ja yhteistyö jatkuu tästä eteenpäin?

- Pankki- ja maksuliikennepalvelut SPV:n jälkeen
- Lakipalvelut
- Vakuutukset
- Säästäminen ja sijoittaminen



Omistajanvaihdos – Tarvittavat dokumentit

- Rahoittajat tarvitsemat dokumentit
 - Tiedot ostettavasta tilasta:
 - Talouden väliajo: tuloslaskelma, tase, pääkirjaote, velkaluettelo
 - Tuotannon väliajo: tuotetut litrat/kilot, olemassa olevat sopimukset
 - Tiedot käytettävissä olevista vakuuksista: kiinteistötunnukset, kuvia ja tietoja tuotantorakennuksista
 - Voimassa olevat/uudet luvat ja tuotantosopimukset ja päästölaskelmat: ympäristölupa, tuotantosopimus yms.
 - Luonnoskauppakirja
 - Verottajan ennakkoratkaisu
 - Talouslaskelmat ja liiketoimintasuunnitelma:
 - Mahdollisimman realistinen ja luotettava pitkän ajan taloussuunnitelma liiketoimintasuunnitelman kanssa, huomioiden myös tulevat investointitarpeet ja mm. korkotasojen vaihtelu
 - Huom! Pohjalla täytyy olla pari toteumavuotta ja sanalliset selitykset siitä, millä perusolettamuksilla laskelmat on tehty (mm. hinnat, eläinmäärät, kustannukset jne.) ja mitä tulevaisuuden suunnitelmia yrityksellä on



A photograph of two men standing in a rural landscape next to a green tractor. The man on the left is younger, wearing a dark t-shirt and black pants with red accents. The man on the right is older, wearing a brown long-sleeved shirt, dark pants, and black boots, holding a blue cup. They are engaged in conversation. The tractor is green with a large black tire and a yellow wheel rim. The background shows a green field, a line of trees, and a blue sky with light clouds.

Hyvät lähtökohdat maatalan omistajanvaihdokseen

© OP Ryhmä / OP-Luottamuksellinen



Suunnitelmissa omistajanvaihdos – Hyvä ottaa huomioon

- Missä kunnossa maatala on ennen omistajanvaihdosta?
 - Rahoituksen saaminen perustuu peruspilareihin: maksukykyyn, kannattavuuteen ja omistajan vaihdoksen realistisuuteen, yrittäjäominaisuuksiin sekä käytettävissä oleviin vakuuksiin
 - Huomioidaan kokonaisuus, myös yksityistalouteen liittyvät vastuut ja velvoitteet
 - Jatkajan realistiset mahdollisuudet jatkaa kannattavaa liiketoimintaa? Kehittämismahdollisuudet?
- Vaikutus myös yrityksen luottoluokitukseen eli ratingiin:
 - Heikko rating – ei rahoituskelpoinen
 - Keskimääräinen rating – rahoituskelpoisuuden arvioiminen kokonaisuutena
 - Ratingilla vaikutusta myös mm. luoton ehtoihin, hinnoitteluun ja sallittuun vakuusvajeeseen



Omistajanvaihdos – Hyvä ottaa huomioon

- Hyviä tavoitteita ennen omistajanvaihdosta:
 - Maksukyky, velanhoitokyky ja maksuvalmius hyvällä tasolla
 - Käyttökate väh. 30 %
 - Huomioituna yrittäjän palkkamenot, elinkeinoharjoittajalla väh. 25 t€ ja maatalousyhtymällä 40 t€
 - Korolliset velat/käyttökate alle 5, mieluiten alle 3
 - Omavaraisuusaste väh. 30 %
 - Velkojen suhde liikevaihtoon alle 100
 - Eläintiloilla käytettävissä olevat peltohehtaarit yli 0,7 ha/lehmä
- Tuotannon taso: vähintään hyvällä tasolla suhteutettuna keskiarvoihin, esim. keskituotos 10 000 l/lehmä meijerimaitoa
- Maatilan kauppahinnan oltava realistinen → jatkajan mahdollisuudet kannattavaan ja kehittyvään yritystoimintaan
- Kk-alv ja kahdenkertainen sähköinen kirjanpito, verkkolaskutus



Omistajanvaihdos – Hyvä ottaa huomioon

- Tarvitaanko omarahoitusosuutta? → Alun käyttöpääoma, tarvittavat pienet investoinnit ym.
- Laina-aika:
 - Lähtökohtaisesti SPV-tilanteessa 15 vuotta (maatilan kauppahinta)
 - Käyttöpääoma-lainat 2 vuotta
 - Koneet ja kalusto 5 vuotta
- Oy-maatilat:
 - Osakkeiden lahjoitus vai osto vaiheittain?
 - Rahoitus henkilölainalla
 - Oy ei voi antaa omistajilleen vakuutta → omistuksen vaihdoksen rahoitus henkilölainalla
 - Omistajan sitoutuminen: takaukset/pääoman vahvistaminen/vakuudet
- Jatkajan yrittäjäominaisuudet: koulutus, osaaminen, motivaatio, kehittämishalu, tahtotila, avoimuus, realistisuus, verkostoituminen...



Yhteistyöllä onnistumme!

Pankin tavoitteena on onnistua yhdessä yrittäjän kanssa ja miettiä yhteistyössä raamit, millä yrittäjien tulevaisuuden suunnitelmat voidaan toteuttaa.

© OP Ryhmä / OP-Luottamuksellinen



Yhteistyö pankin kanssa – läpi koko asiakkuusajan

- Aloitteellinen ja avoin yhteistyö läpi koko asiakkuuden nopeuttaa ja tehostaa toimintaa sekä tuo luottamusta – molemmin puolin
- Huolehdi erityisesti seuraavista asioista – näillä on konkreettisia vaikutuksia mm. hinnoitteluun, asiakkuuden hoitoon ja käytettävissä olevan ”työkalupakin” laajuuteen, tilanteessa kuin tilanteessa
 - Vuosittain toimitettavat dokumentit – oli rahoitustarpeita tai ei
 - Pidä huoli hyvästä maksukäyttäytymisestä
 - Huolehdi kattavasta ja riittävästä vakuutusturvasta
 - Ole hyvissä ajoin yhteyksissä – muutokset, rahoitukset, lyhennysvapaat, kaupat jne.
 - Pankin prosessi on joka tilanteessa samanlainen ja vaatii aikaa, lähtötilanteesta ja olemassa olevista taustamateriaaleista riippuen jopa viikkoja/kuukausia



Yhteistyö pankin kanssa – Läpi koko asiakkuusajan

- Vuosittain toimitettavat dokumentit
 - Tilinpäätösmateriaali
 - Elinkeinoharjoittajat:
 - Verolomakkeet (2, 2c, 2Y, 5)
 - Velkaluettelo ja tiedot olemassa olevista rahoituksissa muissa rahalaitoksissa (esim. konerahoitukset)
 - Vahvistetut verotuspäätökset (maatalousyhtymiltä kaikilta yhtymän osakkailta)
 - OP Maatilan Talousanalyysin täyttäminen ([OP Maatilan talousanalyysi | OP](#))
 - Osakeyhtiöt:
 - Tase
 - Maksu- ja suoriteperusteinen tuloslaskelma, tase- ja tuloslaskelmaerittelyt (pitkä tuloslaskelma)
 - Tilinpäätöksen liitetiedot
 - Toimintakertomus (mikäli laadittu)
 - Tilintarkastuskertomus (allekirjoitettuna) tai kokouspöytäkirjat
 - Toimita tiedot myös Asiakastiedolle ja kaupparekisteriin



Yhteistyö pankin kanssa – Läpi koko asiakkuusajan

- Tuotantotiedot
 - Maitotilat: tuotettu meijerimaitomäärä/v, tuotosseurannan vuosiraportti ja viimeisin kausiraportti, tuottoennuste
 - Lihantuotanto: vuosiyhteenvedot tuotannon osalta (kg/v), vertailuraportit
 - Kasvintuotanto: satotasot/ha, myyntikasvien osalta merkittävimmät asiakkaat
- Vastuullisuus
 - Luvat (esim. ympäristölupa), mikäli niihin tullut muutoksia
 - Tuotantosopimukset (kauppasopimukset)
 - Hiililaskelmat (esim. Carbo)
 - Vapaaehtoiset vastuullisuustoimenpiteet (esim. meijeri, lihatalo, luomusitoumukset)
 - Vakuutukset
 - Edunvalvontavaltuutukset, avioehto, testamentti
- Maatilan riskienhallinta | OP



Ole rohkeasti yhteydessä!



Suomenselän Osuuspankin
oma puhelinpalvelu
010 257 6550
Arkisin klo 9.30-16.00



Saana Tanskanen-Niemi
saana.tanskanen-niemi@op.fi
010 257 6541
Yritysrahoitus, maa- ja
metsätalousasiakkaat



Maa- ja metsätalouden asiantuntijat



Arja Hyyppä
arja.hyyppa@op.fi
010 257 6590
Yritysrahoitus



Jaana Pernu
jaana.pernu@op.fi
010 257 6520
Yritysrahoitus



Anniina Ylikauppila
anniina.ylikauppila@op.fi
010 257 6540
Yritysten maksuliikenneasiat



Kiitos