



USKALLANKO KEHITTÄÄ MAATILAANI

ProAgria Maito –valmennus

Helsinki 3.9.2015

Jarmo Keskinen

ProAgria Etelä-Suomi ry.

Investointipalvelut



AJATTELE ISOSTI - ETENE PIENESTI

- **PIENIN ASKELIN EI KAADU
LIUKKAALA =>**
- VELKAMÄÄRÄ PYSYY
KOHTUULLISENA
- RISKI ON PIENEMPI
- KESTÄÄ JOSKUS MYÖS
EPÄONNISTUMISEN
- PITÄÄ TYYTYÄ KOMPROMISSEIHIN
- KEHITYS ON HITAAMPAA



AJATTELE ISOSTI - ETENE REIPPAASTI



- **UUSI ON AINA UUSI =>**
- VELKAMÄÄRÄ NOUSEE YLÖS
- RISKI ON SUUREMPI
- EPÄONNISTUMISIIN EI OLE VARAA
- KEHITYS NOPEAA
- OLOSUHTEET HETI KUNTOON
- EHTII NAUTTIA TULOKSISTA



ON SE PIENI, TAI SUURI, NIIN AINAKIN MEILLE SOPIVA



- Mikä on elämän tarkoitus, ja mikä on maidontuotannon rooli meidän perheen elämässä?
- Suuruuden kauneus on katsojan silmissä; **tärkeintä on se, että tykkää omastaan :)**
 - 20 lehmästä 200 lehmään, tai 20 hehtaarista 200:aan ???
 - Ratkaisevaa:
 - ⌘ YRITTÄJÄOMINAISUUDET
 - ⌘ AMMATILLINEN OSAAMINEN
 - ⌘ MAATILAN EDELLYTYKSET



KANNATTAASINÄNSÄ, MUTTA RIITTÄVÄTKÖ RAHAT?



- tavoitteena saada perheen käyttöön 30 000 €/v.

- maitotilan liikevaihto	6 000 €/lehmä
- juoksevat menot 58%	-3 500 €
- ylläpitoinvestoinnit 10%	- 600 €
- lainanhoitomienot 10%	- 600 €
- verot yms. 5%	- 300 €

Voitto itselle 17% = 1 000 €/lehmä



- 30 lehmän antama tuotto antaa yksityiskäyttöön 30.000 €/v. tulon
- maitotilan verotettava tulo n. 25% liikevaihdosta => 30 lehmää => 38.000 €/v.
- mahdollistaa perheen elannon lisäksi uudehkon Ford Focusen + 1 viikon ulkomaan loman + pari teatteriviikonloppua – riittäkö se meille
- tehdäänkö keittiöremontti vai vaihdetaanko lumilinko?



35 LEHMÄÄ

- Liikevaihto 200.000 €/v
- Juoksevat kulut n. 40% liikevaihdosta
- Ei lainoja
- Vain ylläpitoinvestointeja
- Siitä jää **perheen yksityiskäyttöön 35.000 €/v**
- Työllistää kaksi perheenjäsentä/ parsinavetta
- Toimenkuva hyvin omaehtoinen



70 LEHMÄÄ

- *Liikevaihto 370.000 €/v*
- *Juoksevat kulut n. 50% liikevaihdosta*
- *Velkaa = liikevaihto*
- *Siitä jää perheen yksityiskäyttöön 60.000 €/v*
- ***Vastaa keskituloisen palkansaajaperheen tulotaso***
- *Työllistää kaksi perheenjäsentä/ pihatto*
- *Toimenkuva edelleen omaehtoinen*



140 LEHMÄÄ

- Liikevaihto 720.000 €/v
- Juoksevat kulut n. 60% liikevaihdosta
- Velkaa 1,5 x liikevaihto
- Siitä jää perheen yksityiskäyttöön 80.000 €/v
- **Mahdollistaa yhden kokopäivätoimisen työntekijän palkkaamisen**
- Oy yritysmuotona joskus perusteltu



200 LEHMÄÄ

- Liikevaihto 1.000.000 €/v
- Juoksevat kulut n. 75% liikevaihdosta
- Velkaa 2 x liikevaihto
- Siitä jää perheen yksityiskäyttöön 90.000 €/v
- **Mahdollistaa kahden kokopäivätoimisen työntekijän palkkaamisen**
- Oy yritysmuotona useimmiten perusteltu

INVESTOINNIN TALOUSLUVUT

- Velkaa velanhoitokyvyn mukaisesti (max. 2 x liikevaihto)
- Velanhoitomeno max. 20% liikevaihdosta/v.
- Ylläpitoinvestoinnit 15-25 % liikevaihdosta/v.
- Investoinnit oltava suunnitelmallisia ja rytmitettävä pitkälle aikavälille (vrt. seuraava spv)
- Velan lyhennys = poistot verotuksessa



INVESTOINNIN PELIKIRJA

- Investoinnin on oltava kannattava, jolloin se maksaa itsensä takaisin ja antaa voittoa
- Kannattamattoman investoinnin voi tehdä, mutta se on maksettava ”yksityisrahoituksella”
- Takaisinmaksuajan on oltava perusteltu
- Kannattaako investoida juuri tähän kohteeseen?
- Hinta vs. arvo ?



INVESTOINNIN TAKAISINMAKSUAIKOJA

- Navettaremontti 5 vuotta
- Uusi navetta 10 vuotta
- Salaojitus 20 vuotta
- Viljankuivaamo 20 vuotta
- Lisämaanosto 30-50 vuotta



SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO

- Viljatila 3 %
- Metsätalous 3 %
- Maitotila 6 %
- Muu liiketoiminta 8 % ->
- Pankkitili 1 %



MITÄ NAVETTA MAKSAA - AIKUISTEN OIKEESTI?



- a) LEHMÄPIHATTO VS.
MAIDONTUOTANTOKOKONAISUUS
- b) PIHATTORAKENNUS MAKSAA 890
€/m² => 11.600 €/lp.
- c) MAIDONTUOTANTOKOKONAISUUS
MAKSAA alk. 15.000 €/lp =>



NAVETAN RAHOITUS (AB)



- INVESTOINTIAVUSTUS (27%) 40%
- KORKOTUKILAINA (48%) 60%
- PANKKILAINA 25%
- ALV-LAINA 15% (vrt. kuukausi-alv. !!)
- KÄYTTÖTALOUSLAINA 1. vuosi
- OMA PANKKITILI
RAKENNUSPROJEKTILLE



NAVETANRAKENTAMISEN TILAKOHTAISET EDELLYTYKSET:



- YRITTÄJILLÄ TAVOITTEET SELVILLÄ
- YDINLIIKETOIMINTAA EI VOI ULKOISTAA – AITO LEHMÄIHMINEN
- PELTOA min. 1 ha/ LEHMÄ
- MENOT ALLE 60 % LIIKEVAIHDOSTA
- MAIDON HINTA min. 35-40 €/l.
- MEIJERIIN MAITOA MIN. 9.000 l.
- VELKAA ALLE LIIKEVAIHDON



PROAGRIAN INVESTOINTIPALVELU

- α ProAgrian Investointipalvelusta saat kokeneen kumppanin tehdessäsi suurta investointia, ja ottaessasi elämäsi suurinta lainaa.
- α Jokaisesta ProAgriasta löytyy kokenut talousasiantuntija, joka on erikoistunut ja kouluttautunut investointien konsultointiin.