

MAA- JA METSÄTALOUSYRITYKSEN TALOUDEN OHJAUS



Tradenomin opinnäytetyö

Liiketalouden ammattikorkeakoulututkinto

2022

Johanna Rekola

Työn tavoitteena oli luoda maa- ja metsätalousyritykselle sopivat työkalut talouden tunnuslukujen seurantaan. Tunnusluvut haluttiin laskea siten, että ne olisivat vertailukelpoisia yleisten standardien ja suositusten mukaisten tunnuslukuanalyysien kanssa. Koska maa- ja metsätalousyritykset eivät ole kirjanpitovelvollisia, piti yritykselle ensin rakentaa tase. Tämän lisäksi yrityksen tuloslaskelma oikaistiin tunnuslukuanalyysiä varten.

Tasetta varten tehtävä omaisuuden arvon määrittäminen oli suuritöinen ja ehdottomasti työn haastavin osuus. Jos omaisuuserät yli- tai aliarvostetaan taseessa, vääristyvät tärkeimmät taloudelliset tunnusluvut kuten pääoman tuotto prosentti. Tuloslaskelman oikaisu oli puolestaan aika helppo tehdä, koska yrityksen tilikauden muistiinpanot oli eritelty hyvin, ja kirjanpito-ohjelmasta saatiin vuoden 2021 tuloslaskelma pohjaksi laskelmille. Työn teoriapohja kerättiin tutkimalla alan kirjallisuutta sekä maa- ja metsätalouden tutkimuslaitosten ja viranomaisten suosituksia, ohjeistuksia ja tilastoja.

Työn käytännön osuudessa yritykselle tehtiin helpokäyttöiset Excel-taulukot taseen, oikaistun tuloslaskelman ja tunnuslukuanalyysin laatimista varten. Samalla syntyivät laskentataulukot yrittäjäperheen palkkavaatimuksen ja oman pääoman korkovaatimuksen laskentaa varten. Nämä ovat maatilayrityksille räätälöityjä oikaistun tuloslaskelman laskennallisia eriä. Koska yrityksellä on kolme eri tuotantosuuntaa, joiden kannattavuutta halutaan mitata erikseen, eriteltiin laskelmat ja taulukot maataloudelle, metsätaloudelle ja kiinteistöjen vuokraustoiminnalle.

Tunnuslukuanalyysin perusteella todettiin, että yritys on erittäin vakavarainen. Toiminta sitoo kuitenkin liikevaihtoon nähden niin paljon pääomia, että pääomille on vaikea saada yli 1 %:n tuottoa. Vertaamalla yritystä oman toimialan sisällä huomattiin, että pääomien heikko tuottavuus on alalla yleinen ongelma. Nyt yrityksellä on käytössään laskentakaavat tunnuslukujen seuraamista varten, jolloin seuraavaksi voidaan asettaa toiminnan kehittämiseksi tavoitteet. Tavoitteiden pohjalta mietitään keinot, joilla tavoitteet voidaan saavuttaa, ja laadituilla mittareilla seurataan kehitystä.

The aim of this thesis was to create tools suitable for monitoring an agricultural and forest enterprise's economic indicators. The indicators were calculated so that they would be comparable to indicator analysis made by common standards and recommendations. Because agricultural and forest enterprises have no legal obligation to keep books, the first thing to do was to create the balance sheet for the enterprise. In addition, the enterprise's profit and loss account was adjusted for the indicator analysis.

Estimating the worth of the assets for the balance sheet was time-consuming and the most challenging part of the work. If assets are over- or underestimated in the balance sheet, the most important economic indicators such as return on equity will also get distorted. Adjusting the profit and loss account was in turn quite easy because the notes of the accounting period were well itemized, and the profit and loss account of 2021 was available in the accounting programme and could be used as a base for the calculations. Literature in the field and instructions, recommendations and statistics offered by agriculture and forest research institutes and authority were researched for the theoretical background of the thesis.

In the practical part of the work user-friendly Excel-sheets for creating balance sheet, adjusted profit and loss account and indicator analysis were made. In addition, calculation sheets were created on calculating the required salary of the entrepreneurial family and demand for the return on equity. These are calculatory instalments of adjusted profit and loss account customized for agricultural enterprises. Because the enterprise has three production sectors, the calculations and sheets were made separately for agriculture, forest economics and renting of property.

On basis of the indicator analysis, it can be stated that the enterprise has a very solid financial standing. Still, the operation ties up so many assets compared to turnover, that it is very difficult to get over 1 % return on equity. When comparing the enterprise among the same industry it appeared, that the mild productivity off assets is a common problem in the field. Now that the enterprise has access to the calculation sheets for following the economic indicators, the next thing to do is to set aims on developing the operations. Based on aims, tools on how to reach the aims can be chosen and development measured with indicators compiled.

Keywords Agriculture, Forest Economics, Property, Profitability, Indicator Analysis

Pages 39 pages and appendices 7 pages

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Yrityksen esittely	2
2.1	Maatalouden strategia.....	2
2.2	Metsätalouden strategia.....	3
2.3	Kiinteistöjen vuokraustoiminnan strategia.....	3
3	Yrityksen oikaistu tuloslaskelma	4
3.1	Maatalouden oikaistu tuloslaskelma	5
3.2	Metsätalouden oikaistu tuloslaskelma	7
3.3	Kiinteistöjen vuokraustoiminnan oikaistu tuloslaskelma	9
4	Yrityksen taseen laatiminen	10
4.1	Maatalouden omaisuuden arvonmääritys.....	11
4.2	Maatalouden oikaistu tase	12
4.3	Metsätalouden omaisuuden arvonmääritys.....	14
4.4	Metsätalouden oikaistu tase.....	16
4.5	Kiinteistöjen vuokraustoiminnan oikaistu tase.....	17
5	Maa- ja metsätalousyrityksen tunnusluvut.....	18
5.1	Tuloksen rakenteen tunnusluvut	20
5.2	Pääoman tuoton tunnusluvut	22
5.3	Vakavaraisuuden tunnusluvut	23
5.4	Rahoituksen riittävyyden tunnusluvut.....	25
5.5	Maatilayritykselle räätälöidyt tunnusluvut.....	25
6	Yrityksen tunnuslukuanalyysi	27
6.1	Tuloksen rakenne	29
6.2	Pääoman tuotto	30
6.3	Vakavaraisuus	31
6.4	Maksuvalmius	31
6.5	Räätälöidyt tunnusluvut.....	32
7	Johtopäätökset	33
	Lähteet.....	36

Liitteet

- Liite 1 Maatilayrityksen oikaistun tuloslaskelman kaava
- Liite 2 Yritykselle X laadittu Excel-taulukko yrittäjäperheen palkkavaatimuksen laskemista varten
- Liite 3 Yritykselle X laadittu Excel-taulukko oman pääoman korkovaatimuksen laskemista varten
- Liite 4 Maatilayrityksen oikaistun taseen kaava
- Liite 5 Yrityksen X oikaistu tuloslaskelma jaettuna kolmen eri tuotantosuunnan kesken
- Liite 6 Yrityksen X oikaistu tase jaettuna kolmen eri tuotantosuunnan kesken
- Liite 7 Yrityksen X tunnusluvut tuotantosuunnittain

1 Johdanto

Tämän työn tavoitteena on luoda toimivalle maa- ja metsätalousyriykselle talouden seurannan, sisäisen laskennan ja johtamisen työvälineet. Työn lopputuloksena syntyy yrityksen tase sekä oikaistu tuloslaskelma, joiden pohjalta tehdään tunnuslukuanalyysi. Työn tuotoksia tullaan käyttämään yrityksen strategian päivittämisen apuna, kun mietitään mihin tulevaisuudessa kannattaa sijoittaa, ja mihin suuntaan toimintaa tullaan kehittämään.

Työn teoriaosuudessa tutkitaan, kuinka maa- ja metsätalousyriykselle rakennetaan tase. Yrityksellä ei ole tähän asti ollut käytössä tasetta, koska maa- ja metsätalousyriyksillä ei ole kirjanpitovelvollisuutta. Muistiinpanot tehdään tällä hetkellä yhdenkertaisena lähinnä veroilmoitusta varten. Lisäksi tutkitaan, kuinka maa- ja metsätalousyriyksen tuloslaskelma oikaistaan vertailukelpoisen tunnuslukuanalyysin laatimista varten. Tietoperusta rakennetaan alan aiempien tutkimustulosten, ohjeistuksien ja kirjallisuuden perusteella sekä perehtymällä mahdollisiin tarjolla oleviin valmiisiin ohjelmiin. Omaisuuden arvojen määrittämiseen käytetään ohjeena Maanmittauslaitoksen, Luonnonvarakeskuksen, Ruokaviraston, Verohallinnon sekä Metsäkeskuksen ohjeita, suosituksia ja valmiita taulukoita ja tilastoja. Taseen ja oikaistun tuloslaskelman kaavana käytetään Luonnonvarakeskuksen suositusta, jota käytetään myös valtakunnallisessa maatalouden kannattavuuskirjanpidossa. Samalla on tarkoitus koota yhteen opintojen aikana opittuja talouden hallinnan työkaluja.

Työn käytännön osuudessa toteutetaan yritykselle tase, oikaistu tuloslaskelma ja tunnuslukuanalyysi. Tunnuslukuanalyysin pohjalta valitaan tärkeimmät seurattavat tunnusluvut yrityksen talouden johtamiseen, ja luodaan työkalut laskelmien tekemistä varten. Ensin esitellään yrityksen nykytila sekä yrityksen tämän hetken strategia. Tämän jälkeen yrityksen tuloslaskelma jaetaan kolmen tuotantosuunnan kesken ja oikaistaan tunnuslukuanalyysiä varten. Seuraavaksi perehdytään maatalon eri omaisuuserien arvon määrittämiseen sekä selvitetään, kuinka maa- ja metsätalousyriyksen tase rakennetaan. Näiden tietojen ja yrityksen vuoden 2021 tilinpäätöstietojen pohjalta voidaan tehdä yritykselle ensimmäinen tunnuslukuanalyysi ja miettiä, mitkä tunnusluvut otetaan seurantaan ja talouden kehittymisen mittareiksi. Lopuksi kootaan yritykselle paketti, jossa on

selkeät välineet Excel-taulukkojen muodossa talouden seurannan ja johtamisen toteuttamiseen jatkossa vähintään tilikausittain.

Lähteinä käytetään opintojen aikaisia oppimateriaaleja, alan kirjallisuutta ja internetin tarjontaa sekä yrityksen nykyisestä taloushallinnon ohjelmasta kertynyttä informaatiota. Lopputuloksena syntyvät Excel-taulukot, joissa lukujen käsin syöttämistä on mahdollisimman vähän. Taulukoiden kaavat hoitavat sisäistä laskentaa, ja erilaisia vaihtoehtoisia lukuja on helppo kokeilla suunnittelun ja johtamisen tueksi.

2 Yrityksen esittely

Yritys X on toiminimenä toimiva maa- ja metsätalousyritys, jolloin yritysomaisuus omistetaan yksityishenkilönä. Yrityksen päätuotantosuunta on metsätalous. Metsää on 275 ha ja puuta myydään sekä perinteisesti pysty- ja hankintakaupoilla isoille metsäyhtiöille että suoraan kuluttajille klapeina ja hakkeena. Myös urakointia kuten puun kaatoa ja ajoa tehdään pienimuotoisesti maa- ja metsätalouden kalustolla.

Maatilalla on 90 ha peltoa viljelyksessä, josta omaa peltoa on 78,09 ha ja vuokrattua 11,91 ha. Tila on kasvinviljelytila ja viljeltävät kasvit ovat ohra, syysvehnä, kumina ja nurmi. Osa maatalouden töistä tehdään itse, osa ostetaan ja osasta on erilaisia yhteistyösopimuksia naapuritilojen välillä.

Maatalouteen liittyy myös viisi järvenrantamökkiä ja yksi kuivanmaan mökki, joita vuokrataan vuosivuokralla. Mökeissä ei ole sähkön lisäksi nykyaikaisia mukavuuksia ja ne ovat varustukseltaan vaatimattomia, mutta sijaitsevat hienoilla paikoilla. Lisäksi maatilaan kuuluu omakotitalo, joka on vuokrattuna ympärivuotisessa asumiskäytössä sekä vanha kartanon päärakennus, jonka kunnostamista asuinkäyttöön on harkittu.

2.1 Maatalouden strategia

Yrityksen pellot sijaitsevat etäällä toisistaan kolmella erillisellä tilalla. Tämän vuoksi peltoviljelyn kannattava toteutus vaatii erityisen paljon suunnittelua. Yrityksen strategiana

on pitää koneiden siirtely mahdollisimman vähäisenä, ja myös omien tai uusien koneiden hankintaa harkitaan tarkasti. Tilalla ei ole puimuria ja puinti ostetaan naapuritiloilta. Myös viljasato myydään naapuritiloille rehuksi ja rehuvilja myydään tuoreena, jolloin kuivauskustannukset jäävät pois. Pitkän aikavälin investointeja ei olla tekemässä, ja strategisia päätöksiä tehdään tukikausi kerrallaan. Yrityksen mahdollisuudet peltoviljelyssä nähdään suoraan kuluttajille myytävien erikoiskasvien viljelyssä, ja pari vuotta sitten perustettiin pieni koeviljelmä pensasmustikkaa, jonka viljelystä ja markkinoinnista kerätään kokemuksia.

2.2 Metsätalouden strategia

Yritys on viimeisen 15 vuoden aikana panostanut voimakkaasti metsätalouden kehittämiseen. Sekä metsäpinta-alaa että polttopuun myyntiä suoraan kuluttajille on kasvatettu koko ajan. Metsänhoitoon panostetaan edelleen lisäämällä entisestään vuosittaista nuoren metsän hoitoalaa. Lisäksi panostetaan metsien kasvun ja tuoton seurannan kehittämiseen. Pinta-alaa kasvatetaan, jos metsää voidaan hankkia kannattavaan hintaan. Tällä hetkellä metsän hinnat ovat erittäin korkealla etenkin Etelä-Suomessa, ja metsätiloja onkin viime vuosina hankittu myös Pohjanmaan alueelta.

2.3 Kiinteistöjen vuokraustoiminnan strategia

Maatilaan kuuluu viisi järvenrantamökkiä, yksi kuivanmaan mökki sekä yksi omakotitalo. Kaikki mökit ovat vuokrattuina pitkäaikaisille vuokralaisille vuosivuokralla. Mökeissä on mukavuuksina sähkö, mutta ei vesijohtoa tai viemäriä, ja ne ovat pelkästään kesäkäytössä. Mökkejä pidetään kunnossa vuosikorjauksin, mutta harkinnassa on myös remontoida joku mökki ympärivuotiseen käyttöön ja kokeilla viikkovuokrausta tuottojen kasvattamiseksi. Toki mökin ylläpitoon tarvittava työmääräkin lisääntyisi silloin huomattavasti.

Omakotitaloa on tavoitteena edelleen vuokrata vakituiseen asuinkäyttöön. Kartanon vanha päärakennus ei ole asumiskelpoisessa kunnossa ja vaatisi ison remontin, jotta sen voisi ottaa vuoraukseen. Tämän työn pohjalta saadaan lisää tietoa omaisuuden arvosta, nykyisestä tuotosta ja voidaan arvioida, lähdetäänkö toimintaa muuttamaan rakennusten osalta.

3 Yrityksen oikaistu tuloslaskelma

Eri tuotantosuuntien kannattavuuden arvioimiseksi tarkasteltavia toimintoja täytyy rajata sekä mukaan otettavien tuotantotekijöiden että valitun aikajakson suhteen (Pellinen & Enroth, 2008, s. 17). Oleellista on siis selvittää kirjanpidosta eri tuotantosuuntien muuttuvat kustannukset ja pohtia, onko jo kirjausvaiheessa tehty riittävät erittelyt eri kustannuksista, jotta ne olisi helppo poimia oikaistun tuloslaskelman pohjaksi. Samoin kiinteistä kustannuksista on pohdittava, kuinka suuri osa eri kustannuksista jyvitetään millekin tuotantosuunnalle. Yrityksen tuloslaskelma ja tilikartta täytyy siis ensin käydä läpi ja selvittää, onko jo tulojen ja menojen kirjausvaiheessa tehty riittävä jako kolmen eri päätuotantosuunnan välillä. Yrityksessä X kirjanpito on eritelty jo kirjausvaiheessa maa- ja metsätalouden osalta veroilmoituksen laatimista varten. Sen sijaan vuokraustoiminnan tulot ja menot sisältyvät maatalouden tuloslaskelmaan, koska vuokrattavat kiinteistöt ovat maatalouden rakennuksia. Kirjanpidon tileissä vuokraustoiminnan tulot ja muuttuvat kulut on eritelty, jolloin niiden poimiminen oikaistuun tuloslaskelmaan onnistuu vaivattomasti. Sen sijaan kiinteistä yleiskustannuksista on arvioitava kiinteistöjen vuokraustoiminnan osuus kustannuksista. Oikaistun tuloslaskelman pohjana on käytetty vuoden 2021 tilinpäätöksen valmistunutta tuloslaskelmaa. Jos samoilla resursseilla tuotetaan useampia tuotteita, on kiinteät yleiskustannukset jaettava oikein eri tuotantosuunnille. Tilan kirjanpito tulee suunnitella niin, että kirjanpito-ohjelmassa on sovitut tulo- ja menoerittelyt, jotta tilan tietoja voidaan hyödyntää talouden johtamisessa. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 59).

Koska maataloudessa tulot ja menot kirjataan maksuperusteen mukaan, täytyy oikaistuun tuloslaskelmaan lisätä oikaisuerinä myynti- ja tukisaamisten sekä ennakkomaksujen ja ostovelkojen muutos. Suurin osa tuloslaskelman tiedoista saadaan maksuperusteisestakin kirjanpidosta, mutta varastomuutokset, poistot ja oman pääoman korkovaatimus perustuvat tasetietoihin. Yrittäjäperheen oman työn palkkovaatimus taas perustuu arvioon oman työn määrästä. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 58). Oman pääoman korkovaatimus sekä yrittäjäperheen palkkovaatimus ovat maatilayrityksille räätälöityjä laskennallisia eriä oikaistussa tuloslaskelmassa, eivätkä sisälly Yritystutkimuksen ohjeisiin oikaistun tuloslaskelman kaavasta.

Tuloslaskelmassa maatilayrityksen liikevaihtoon luetaan myyntitulot sekä tuet.

Kokonaistuotossa on lisäksi mukana tuotevarastojen muutos. Aine- ja tarvikeostot saadaan kirjanpidosta, ja niiden varastojen muutos tasetiedoista. Näin oikaistussa tuloslaskelmassa tulee otettua huomioon tilikauden todellinen aine- ja tarvikekäyttö eikä ostomäärä.

Oikaisuna otetaan mukaan vielä yrittäjäperheen oman työn palkkavaatimus. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 61). Yrittäjäperheen palkkavaatimus vähennetään henkilöstökulujen paikalla eli ennen käyttökatetta. Ruokaviraston liiketoimintasuunnitelman laadintaohjeessa tuntiansiona käytetään 14 €/h (Ruokavirasto, 2021, s. 9). Valtakunnallista kannattavuuskirjanpitoa tekevä Luonnonvarakeskus käytti tuntihintana 16,10 € vuodelta 2020. Tuntipalkkavaatimus on laskettu maataloustyöntekijän tuntipalkan ja sivukulujen yhteissummana. (LUKE, n.d.-a). Omaan käyttöön tulevissa laskelmissa oman työn hinnan voi arvioida haluamakseen.

Oikaistun tuloslaskelman poistot perustuvat oikaistun taseen tietoihin. Veroilmoituksen poistoja ei voida käyttää, koska maatalousverotuksessa osa poistoista voidaan tehdä etukäteen tasausvarauksen purkamisen kautta, ja muutenkin veropoistoja käytetään verosuunnitteluun (Pellinen & Enroth 2008, s. 61). Oikaistussa tuloslaskelmassa vuosittainen poisto lasketaan prosenttiosuutena kunkin omaisuuserän poistamatta olevasta nykyarvosta. Rakennusten poistona käytetään 4 %, koneiden vähintään 10 % ja perusparannusten kuten salaojien 3 %. Oman pääoman korkovaatimus suositellaan laskettavaksi 5 %:n mukaan tilikauden keskimääräiselle omalle pääomalle. (Ruokavirasto, 2021, s. 9). Tilakohtaisesti eri suuruisia korkovaatimuksia kannattaa kokeilla. Jos yrittäjäperheen palkkavaatimuksen ja oman pääoman korkovaatimuksen vähentämisen jälkeen tuloslaskelma on edelleen positiivinen, on kertynyt myös yrittäjän voittoa. (Pellinen & Enroth 2008, s. 61). Luonnonvarakeskuksella on suositus maatilayrityksen oikaistuksi tuloslaskelmaksi, jota käytetään valtakunnallisessa kannattavuuskirjanpidossa (LUKE, n.d.-b). Tätä tuloslaskelman kaavaa on käytetty myös tehtäessä tilinpäätösanalyysiä yritykselle X. (Liite 1)

3.1 Maatalouden oikaistu tuloslaskelma

Maatalouden tuotot ja kustannukset saatiin suoraan yrityksen 2021 tilinpäätöksen tuloslaskelmasta. Toimistokulujen osalta kulut jaettiin arvionvaraisesti maatalouden ja

kiinteistöjen vuokraustoiminnan kesken puoliksi. Koska yritykselle rakennettiin tase ensimmäistä kertaa, myynti-/tukisaamisten, ennakkomaksujen tai ostovelkojen muutosta ei kirjaudu tuloslaskemaan, mutta jatkossa näitä seurataan.

Yrityksen X kohdalla verotuksessa jäljellä olevat menojäännökset ja siten poistot ovat huomattavasti pienemmät kuin aloitustaseen kirjanpidollisista arvoista lasketut poistot. Maatalouden rakennukset ovat erittäin vanhoja, eikä niistä olla tehty poistoja verotuksessa enää vuosikymmeniin. Taseeseen arvioidut rakennukset ovat kuitenkin olemassa, ja niillä on tietty arvo vähintäänkin yritystoiminnalle. Koska rakennuksia on suhteellisen paljon, poistopohjaa, ja sitä myötä poistoja kertyi maatalouden oikaistuun tuloslaskelmaan 2 455 €, kun poistoprosenttina käytetään 4 %. Maatalouden koneiden kohdalla on sama tilanne. Verotuksessa koneiden poistamaton hankintamenojäännös oli 2021 tilikauden lopussa 14 843 € ja 25 %:n poisto 3 710 €. Koneiden ja kaluston käypä arvo oli ensimmäisessä taseessa 109 500 € ja 10 %:n poisto 10 950 €. Salaojista kertyi vielä 1 277 € poistoa. Kirjanpidolliset poistot rasittavat siis maatalouden oikaistua tuloslaskelmaa huomattavasti. Tämän takia oikaistu tuloslaskelma tehtiin kahtena versiona verotuksellisilla ja kirjanpidollisilla poistoilla vertailun helpottamiseksi.

Yrittäjäperheen arvioitu työmäärä vuodelta 2021 oli maatalouden osalta 600 tuntia, josta 14 euron tuntipalkalla tulee 8 400 €. Yritykselle laadittiin Excel-taulukko, jossa eri tuotantosuuntien tehtyjä työtuntimäärien suhteita, kokonaistyöaikaa ja tuntipalkkaa pystyy muuttamaan, jolloin ohjelma laskee yrittäjäperheen palkkavaatimuksen erilaisilla ehdoilla. (Liite 2)

Yrityksen toimintaan on sitoutunut erittäin paljon pääomia eikä velkaa ole, jolloin kaikki omaisuus on omaa pääomaa. Jos oman pääoman tuottovaatimuksena käytetään suositeltua 5 %:n tuottovaatimusta, toiminta näyttäytyy erittäin tappiollisena. Jos omalle työlle halutaan 14 euron tuntipalkka, maatalouden omasta pääomasta on verotuspoistoilla saatavissa 2 %:n tuotto. Jos käytetään pysyvien vastaavien kirjanpidollista arvoa poistojen perusteena, joudutaan tyytymään 1 %:n oman pääoman tuottoon ja 10 euron tuntipalkkaan. Myös oman pääoman tuottovaatimuksen laskentaan tehtiin yritykselle Excel-taulukko, jonka avulla erilaisten tuottoprosenttien vaikutusta tulokseen voi kokeilla. (Liite 3)

Taulukko 1. Maatalouden oikaistu tuloslaskelma 14 euron tuntipalkalla ja 5 prosentin oman pääoman tuottovaatimuksella.

Maatilayrityksen oikaistu tuloslaskelma	Maatalous veropoistot	Maatalous kirjanpito-poistot
+ Kotieläintuotot		
+ Kasvinviljelytuotot	6 803	6 803
+ Muut myyntituotot		-
+ Tuet	54 117	54 117
LIIKEVAIHTO	60 920	60 920
+/- Tuotevarastojen ja eläinpääoman muutos		-
Myynti- ja tukisaamisten muutos		-
- Saatujen ennakoiden muutos		-
+ Sisäiset siirrot (luovutukset) ja välituotteiden tilakäyttö		-
+ Muut tuotot	6 413	6 413
KOKONAISTUOTTO	67 334	67 334
- Muuttuvat kulut	18 889	18 889
- Kiinteät kulut	19 503	19 503
- Ostovelkojen muutos		-
- Yrittäjäperheen palkkavaatimus	8 400	8 400
KÄYTTÖKATE	20 542	20 542
- Poistot	3 711	14 682
LIIKETULOS	16 831	5 860
+/- Rahoitustuotot/ -kulut		-
NETTOTULOS	16 831	5 860
- Oman pääoman korkovaatimus	40 135	40 135
YRITTÄJÄN VOITTO	- 23 304	- 34 275

3.2 Metsätalouden oikaistu tuloslaskelma

Metsätalouden tuotot ja kulut saatiin suoraan tilinpäätöksen tuloslaskelmasta. Pellervon taloustutkimus on vuonna 2013 kehittänyt laskurin, jolla metsänomistajat voivat laskea metsätalouden kannattavuuden tunnuslukuja. Tunnusluvut on johdettu yleisistä yritysten analysoinnin tunnusluvuista. Laskurissa tuloslaskelmakaavaa on muokattu siten, että tuloslaskelmaan lisätään todellisen toteutuneen tuoton lisäksi korjauseerinä puuston arvon muutos ja laskennallinen oman työn arvo. (Hietala, 2013, s. 21). Mikäli puustoa todella hakataan vuotuista kasvua vähemmän tai halutaan vuosittain ottaa tuloksessa huomioon puun markkinahinnan vaihtelut pystyssä olevan puuston osalta, voisi tämä olla hyvä lisäys

metsätalouden tuloslaskelmaan. Yrityksen X tapauksessa metsätalous on kuitenkin erittäin pitkäjänteistä toimintaa, ja tulosta pyritään pitämään vuodesta toiseen tasaisena, jolloin vuosittaisen puun arvon nousun tai laskun vaikutuksia ei lisätty tässä vaiheessa tuloslaskelmaan.

Metsätalouden koneiden ja kaluston verotuksellinen menojäännös oli tilikauden 2021 lopussa 28 055 €, jolloin 25 %:n poisto oli 7014 €. Kirjanpidollisia arvoja käyttäen kaluston arvo oli 104 500 € ja 10 %:n poisto 10 450 €. Metsätaloudessa poistojen verotuksellinen ja kirjanpidollinen arvo ovat huomattavasti lähempänä toisiaan kuin maataloustoiminnan puolella, mikä osittain kertoo siitä, että metsätalouden kalustoon on koko ajan panostettu enemmän uudistamalla koneita tiuhempaan. Sisäistä laskentaa varten osittain metsätalouden käytössä olevista maatalouden rakennuksista osa arvosta lisättiin metsätalouden taseeseen. Rakennusten kirjanpidollinen arvo metsätaloudessa oli 25 849 €, josta 4 %:n poisto 1 034 €.

Yrittäjäperheen työtunnit metsätaloudessa arvioitiin 1 550 tuntiin, jolloin palkkavaatimus 14 euron tuntipalkalla on 21 700 €. Metsätaloudessa joudutaan tyytymään 1 %:n oman pääoman tuottoon, jotta yrittäjävoittoa jäisi. Jos käytetään poistojen perusteena kirjanpidollista aineellisten hyödykkeiden arvoa, joudutaan lisäksi tyytymään 13 euron tuntipalkkaan.

Taulukko 2. Metsätalouden oikaistu tuloslaskelma 14 euron tuntipalkalla ja 5 prosentin oman pääoman tuottovaatimuksella.

Maatilayrityksen oikaistu tuloslaskelma	Metsä veropoistot	Metsä kirjanpito- poistot
+ Kotieläintuotot		
+ Kasvinviljelytuotot		
+ Muut myyntituotot	69 968	69 968
+ Tuet	713	713
LIIKEVAIHTO	70 681	70 681
+/- Tuotevarastojen ja eläinpääoman muutos		-
Myynti- ja tukisaamisten muutos		-
- Saatujen ennakoiden muutos		-
+ Sisäiset siirrot (luovutukset) ja välituotteiden tilakäyttö		-
+ Muut tuotot		-
KOKONAISTUOTTO	70 681	70 681
- Muuttuvat kulut	8 940	8 940
- Kiinteät kulut	13 564	13 564
- Ostovelkojen muutos		-
- Yrittäjäperheen palkkavaatimus	21 700	21 700
KÄYTTÖKATE	26 477	26 477
- Poistot	7 014	11 484
LIIKETULOS	19 463	14 993
+/- Rahoitustuotot/ -kulut	- 798	- 798
NETTOTULOS	18 665	14 195
- Oman pääoman korkovaatimus	75 647	75 647
YRITTÄJÄN VOITTO	- 56 982	- 61 452

3.3 Kiinteistöjen vuokraustoiminnan oikaistu tuloslaskelma

Kiinteistöjen vuokraustoiminnan tuotot ja kulut oli eritelty jo kirjausvaiheessa, ainoastaan maatalouden toimistokulut jaettiin tasan maatalouden ja kiinteistöjen vuokrauksen kesken. Maatalouden muistiinpanoissa vuokraustoiminnan rakennuksiin kohdistui poistoja 597 €. Kun poistot laskettiin kirjanpidollisen arvon mukaan, oli rakennusten käypä arvo 226 410 € ja 4 %:n poisto 9 056 €. Vuokraustoimintaan kohdistui yrityksen toiminnoista suhteellisesti vähiten työtunteja eli 350 h. Yrittäjätulon arvo 14 euron tuntipalkalla on siten 4 900 €. 14 euron tuntipalkalla joudutaan tyytymään 0,8 %:n tuottoon omalle pääomalle, jos poistoina käytetään verotuksessa jäljellä olevia poistoja. Jos poistoina käytetään laaditun taseen

kirjanpidollisia arvoja, tuottoa omalle pääomalle saadaan n. 0,3 % eikä palkkaa ollenkaan.

Litteessä 5 on koko yrityksen oikaistu tuloslaskelma jaettuna eri tuotantosunnille.

Taulukko 3. Kiinteistöjen vuokraustoiminnan oikaistu tuloslaskelma 14 €:n tuntipalkalla ja oman pääoman 5 prosentin korkovaatimuksella.

Maatilayrityksen oikaistu tuloslaskelma	Vuokra- kiinteistöt veropoistot	Vuokra- kiinteistöt kirjanpito- poistot
+ Kotieläintuotot		
+ Kasvinviljelytuotot		-
+ Muut myyntituotot		-
+ Tuet		-
LIKEVAIHTO	-	-
+/- Tuotevarastojen ja eläinpääoman muutos		-
Myynti- ja tukisaamisten muutos		-
- Saatujen ennakoiden muutos		-
+ Sisäiset siirrot (luovutukset) ja välituotteiden tilakäyttö		-
+ Muut tuotot	16 300	16 300
KOKONAISTUOTTO	16 300	16 300
- Muuttuvat kulut	352	352
- Kiinteät kulut	4 497	4 497
- Ostovelkojen muutos		-
- Yrittäjäperheen palkkavaatimus	4 900	4 900
KÄYTTÖKATE	6 551	6 551
- Poistot	597	9 056
LIIKETULOS	5 954	- 2 506
+/- Rahoitustuotot/ -kulut		-
NETTOTULOS	5 954	- 2 506
- Oman pääoman korkovaatimus	33 739	33 739
YRITTÄJÄN VOITTO	- 27 785	- 36 245

4 Yrityksen taseen laatiminen

Koska yrityksellä on kolme eri tuotantosuntaa, tehtiin kaikille tuotantosunnille oma tase.

Maatalouden taseeseen luetaan pellot, salaojitukset, talousrakennukset ja maatalouden

koneet. Metsätalouteen luetaan metsämaa, metsätalouden koneet sekä arvioituna

metsätalouden käyttämä osuus maatalouden talousrakennuksista ja koneista. Kiinteistöjen

vuokraustoiminnan taseeseen luetaan vuokrattavat rakennukset ja niiden rakennuspaikat eli tontit.

4.1 Maatalouden omaisuuden arvonmääritys

Maatalouden harjoittajat eivät ole kirjanpitovelvollisia eikä heidän tarvitse tehdä verotusta varten varsinaista tasetta. Maatalouden veroilmoituksella tehdään maatalouden varoista laskelma nettovarallisuuden laskelmista varten. Tämä laskelma perustuu lakiin varojen arvostamisesta verotuksessa (1142/2005). Koska maatalousomaisuuden verotusarvot ovat yleensä paljon alhaisempia kuin käypä arvo, maatalouden veroilmoituksessa laskettu varojen määrä ei sovellu suoraan kannattavuuslaskentaan. Maatalouden veroilmoituksella ei myöskään seurata varaston arvoa, jota tarvitaan yleisesti vertailukelpoisten kannattavuuden tunnuslukujen laskentaan. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 55). Luonnonvarakeskus tekee maatilojen kannattavuuden seurantaan kannattavuuskirjanpitoon liittyneiden tilojen tilinpäätösaineistojen perusteella. Luonnonvarakeskuksella on myös ohje maatilan taseen kaavaan, joka perustuu Yritystutkimuksen suosituksiin (Liite 4). (LUKE, n.d.-c).

Arvonmäärityksessä on huomioitava, että omaisuuserien arvot eivät saa olla suurempia kuin niiden mahdollinen myyntihinta. Jos omaisuuserät arvostetaan liian korkealle, omavaraisuusaste näyttää liian hyvältä ja oman pääoman tuotto liian huonolta ja toisinpäin. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 57).

Pysyvissä vastaavissa aineettomiin hyödykkeisiin voidaan lukea tilatukioikeudet, mutta ne voidaan käsitellä myös osana maa- ja vesialueiden arvoa aineellisissa hyödykkeissä. Aineellisiin hyödykkeisiin merkitään pellot, rakennukset ja koneet. Pellon arvo perustuu edellisen viiden vuoden keskimääräisiin kauppahintoihin, joista on tehty 30 %:n vähennys. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 57). Luonnonvarakeskus käyttää myös näitä arvoja kannattavuuskirjanpitoilojen kirjanpitoarvoina, ja ylläpitää taulukkoa pellon vähimmäisarvoista eri maakunnissa. Myös Ruokavirasto ohjeistaa käyttämään kyseisiä arvoja laadittaessa liiketoimintasuunnitelmaa investointituen tai nuoren viljelijän tuen haun yhteydessä. Muista maa-alueista tuotantorakennusten rakennuspaikan arvona voidaan

käyttää pelto- tai metsämaan arvoa, jos muuta arvoa ei ole saatavissa. (Ruokavirasto, 2021, s. 11).

Jos tilan pellot ovat salaojitettuja, tulee maatalouden taseeseen laskea salaojituksen nykyarvo omaan kohtaansa irrallaan peltomaan arvosta. Salaojituksen nykyarvona käytetään 2500 €/ha, josta vähennetään ikää vastaavat poistot 3 %/vuosi. (Ruokavirasto, 2021, s. 11).

Rakennusten nykyarvo saadaan vähentämällä todennäköisestä jälleenhankinta-arvosta rakennuksen ikää vastaavat poistot. Olemassa olevan rakennuksen jälleenhankinta-arvo voidaan laskea käyttäen Maa- ja metsätalousministeriön asetusta maatalouden investointien hyväksyttävistä yksikkökustannuksista (MMM 262/2019 liite 1.2). Lopullisesta arvosta tehdään vielä prosenttivähennys epäajanmukaisuuden perusteella. Hyvin vanhat rakennukset, jotka eivät ole enää yritystoiminnan käytössä, voidaan jättää kokonaan taseesta pois. Vanhojen koneiden ja laitteiden hinnan tulee perustua niiden todelliseen käypään arvoon eli vaihtokoneiden hintatietoihin. (Ruokavirasto, 2021, s. 12).

Kohtaan muut pysyvät vastaavat kirjataan pitkäaikaiset kasvustot kuten säilörehunurmi tai kumina, jotka säilyvät pidempään kuin yhden talven yli. Talven yli talvehtivat syysviljat kirjataan vaihto-omaisuuteen kohtaan tuotteet. Lyhytaikaisten kasvustojen arvo on niihin käytettyjen tuotantopanosten yhteenlaskettu arvo. Muihin aineisiin ja tarvikkeisiin varastossa olevat tuotantopanokset kuten siemenet, lannoitteet, kasvinsuojeluaineet ja polttoaineet. Aineiden ja tarvikkeiden arvona käytetään osto- tai myyntihintaa. Lyhytaikaisiin saamisiin tai velkoihin kirjataan alv-saaminen tai -velka nettona. (Ruokavirasto, 2021, s. 14).

Rahat ja pankkisaamiset sekä lainat täytyy ensimmäistä tasetta varten jakaa yksityistalouden, metsätalouden, maatalouden ja kiinteistöjen vuokraus toiminnan kesken. (Ruokavirasto, 2021, s. 15).

4.2 Maatalouden oikaistu tase

Yrityksellä on 78,09 ha omaa peltoa. Tästä 40,53 ha sijaitsee Varsinais-Suomessa, jolloin pellon korjattu arvo on Luonnonvarakeskuksen taulukossa 6 710 €/ha. Hämeessä sijaitsee

37,56 ha pelloista, jolloin pellon arvo on 5 340 €/ha. Pellon arvo taseessa on siis yhteensä 472 526 €. Koko peltoala on salaojitettua ja salaojitus on tehty keskimäärin 50 vuotta sitten. Salaojien arvoksi tuli 3 %:n vuotuisilla poistoilla 42 571 €. (Ruokavirasto, 2021, s.27).

Maatilayrityksen talousrakennuksia on paljon, mutta ne ovat erittäin vanhoja ja suurin osa myös teknisesti erittäin vanhanaikaisia. Vanhoja rakennuksia käytetään lähinnä kylmänä säilytystilana, ja osa rakennuksista on myös metsätalouden käytössä. Käyttämällä Maa- ja metsätalousministeriön asetusta maatalouden investointien hyväksyttävistä yksikkökustannuksista (MMMA 262/2019 liite 1.2), ja tekemällä arvoihin rakennusten iän mukaiset poistot, maatalousrakennusten arvoksi saatiin 61 346 €.

Koneiden hintatietoja haettiin käytettyjen koneiden kauppapaikoista Internetistä. (Mascus Finland n.d.; Nettix, 2022 & ja Agraari, 2022). Monet koneet ovat myös metsätalouden käytössä, jolloin osa koneiden arvosta siirrettiin metsätalouden taseeseen. Maatalouden koneiden kokonaisarvoksi saatiin 104 500 €.

Maatalouden pitkäaikaisiin kasvustoihin laskettiin monivuotiset kumina- ja rehunurmikasvustot sekä pensasmustikan koeviljelmä. Pitkäaikaisten kasvustojen siementen, taimien ja kasvinsuojeluaineiden hinnat otettiin kirjanpidosta, ja konetyön hinnat Työtehoseuran julkaisemasta koneurakointihinnastosta. (Palva, 2021, ss. 4–5).

Vaihtuviin vastaaviin vaihto-omaisuuteen kirjattiin varastossa olevat kasvinsuojeluaineet, polttoaineet, lannoitteet ja maatalousrakennusten korjaukseen hankittu puutavara sekä syysviljakasvustojen perustamiskustannukset hankintahintojen mukaan. Lyhytaikaisiin saamisiin kirjattiin tilikauden arvonlisäverosaamiset nettona. Rahat ja pankkisaamiset arvioitiin ensimmäistä tasetta varten. Koska maatalouteen ei kohdistu velkoja, oma pääoma on sama kuin vastaavat yhteensä. Liitteessä 5 on yrityksen oikaistu tuloslaskelma jaettuna kolmeen eri tuotantosuuntaan.

4.3 Metsätalouden omaisuuden arvonmääritys

Yksityismetsätalouden kirjanpitoon ei ole veromuistiinpanojen lisäksi muita velvoitteita. Jos kuitenkin haluaa seurata metsätalouden kannattavuutta yritysmäisesti, tulojen ja menojen lisäksi täytyy selvittää metsäomaisuuden tasearvo. Tasearvoja pitää myös päivittää puustomäärien mukaan. Kannattavuuden seurannan tavoitteena tulee tällöin olla pääoman tuoton laskeminen samalla tavalla kuin muille sijoituskohteille. (Paananen ym., 2009, s. 187).

Kansainvälisen tilinpäätöskäytännön eli IFRS:n kirjanpitostandardi IAS 16 edellyttää, että taseessa maan käypä arvo ilmoitetaan erillään biologisesta varannosta eli puustosta. IAS 41 taas edellyttää, että biologinen varanto hinnoitellaan ensisijaisesti markkinahintojen perusteella. Puuvarannon arvon tilikauden aikainen muutos ilmoitetaan nettotuloksessa. (Paananen ym., 2009, s. 192). Mahdollista olisi myös kirjata biologiseen varantoon pelkästään taimikot ja summa-arvomenetelmässä lasketut odotusarvot. Tällöin puusto jaoteltaisiin niin, että kasvava puusto kirjattaisiin pysyviin ja hakkuukypsä puusto vaihtuviin vastaaviin. (Hietala, 2013, s. 42). Kirjanpitolautakunta toteaa lausunnossaan nro. 1996, että suomalaisessa kirjanpitotraditiossa metsän arvo on kokonaisuudessaan esitetty kohdassa maa-alueet, mutta arvon jakamiselle tarkemmin ei ole kirjanpito-oikeudellista estettä, jos arvon jakautuminen maapohjaan ja puustoon voidaan luotettavasti selvittää. (KILA, 2019).

Tilinpäätöksessä pitäisi selvittää metsän arvon muutos, johon eniten vaikuttaa puumäärien muutos eli tehdyt hakkuut, puuston vuotuinen kasvu sekä puun hintojen muutos. (Paananen ym., 2009, s. 192). Metsän arvon kehityksen seuraaminen on haasteellista, koska arvoon vaikuttaa eniten tilalla oleva puuston määrä, jolloin metsän arvoa ei voida määrittellä pelkästään hehtaarien perusteella. Lisäksi metsästä voidaan realisoida sekä vuotuista kasvua että pääomaa. Mikäli vuotuisilla hakkuilla realisoidaan puustoa kasvun arvoa enemmän, alenee metsään sitoutuneen pääoman arvo. (Paananen ym., 2009, s. 220). Puuston merkityksestä johtuen, suuretkin vaihtelut omaisuuden tasearvossa ovat mahdollisia hakkuiden yhteydessä. (Hietala, 2013, s. 22).

Metsien arvonmääritys tehdään Suomessa yleisimmin summa-arvomenetelmällä. Metsiköstä määritetään tällöin erikseen maapohjan arvo, taimikon arvo, puuston

hakkuuarvo sekä odotusarvolisä kasvatusmetsille. Erillisarvojen määrittämiseen käytetään Tapion julkaisemia summa-arvomenetelmän aputaulukkoita, joista löytyy valmiiksi laskettuja arvoja eri alueilla ja kasvupaikoilla sijaitseville metsille. Kun nämä arvot lasketaan yhteen, saadaan metsän summa-arvo. Summa-arvoa tarkistetaan yleisesti joko ylös tai alaspäin vastaamaan metsän kokonaisarvoa. (MML, 2021).

Taimikon arvo määrittyy taulukossa kasvupaikan, pääpuulajin ja valtapituuden mukaan. Jos taimikossa on merkittäviä aukkoja tai hoitorästejä, alennetaan arvoa hoitokustannusten verran. Kasvatusmetsien puuston arvo määritellään kertomalla hakkuuarvo taulukon odotusarvokertoimella. Uudistuskypsiens metsien arvo määritetään suoraan hakkuuarvona. Yleensä puun kantohintoina käytetään 3–5 vuoden keskihintoja. Luonnonvarakeskus julkaisee kuukausittain yksityismetsien puukauppojen toteutuneet hinnat. (MML, 2021).

Summa-arvosta tehtävä kokonaisarvon korjaus tehdään, jotta pystytään huomioimaan metsän omistamisesta aiheutuvat kulut ja verot. Harvoin metsä on myöskään täydellisesti hoidettu ja täysin tasapainoinen puulajien, ikärakenteen tai kasvupaikkojen suhteen. Lopullinen arvokorjausprosentti määrittyy arvioijan ammattitaidon perusteella, ja se on ollut keskimäärin -20 %. (MML, 2021)

Summa-arviomenetelmän periaatteet ovat selkeät, mutta aputaulukoiden käyttö voi joskus olla haastavaa. On myös huomioitava, että arvokorjauksen määrä on aina subjektiivinen arvio, mikä heikentää menetelmän luotettavuutta. Summa-arvion tukena kannattaa siis myös käyttää kauppa-arvomenetelmää, jossa seurataan toteutuneiden kauppojen hintoja. Tuottoarvomenetelmää kannattaa käyttää, kun pohtii, paljonko tuottoa sijoitukselleen haluaa eli kuinka paljon metsätilasta on valmis maksamaan. (Paananen ym., 2009, s. 28). Tuottoarvomenetelmässä halutulle ajanjaksolle lasketaan tuotot ja kustannukset, ja nämä diskontataan nykyhetkeen valitulla korkokannalla. (Paananen ym., 2009, s. 39). Tuotto- ja summa-arvomenetelmä sopivat tilanteisiin, joissa halutaan arvioida metsästä saatavaa tuottoa (Paananen ym., 2009, s. 97).

Metsän arvon määrittämisessä on siis useita vaiheita. Ensinnäkin täytyy selvittää arvioitava omaisuus ja arvion käyttötarkoitus, minkä jälkeen valitaan arviointimenetelmä. Tämän

jälkeen aletaan kerätä tietoja arvioinnin pohjaksi sekä hinta-, kustannus-, ja kauppatilastoista että maastokäynneillä. Lopuksi aineisto analysoidaan ja laaditaan metsän tila-arvio. (Paananen ym., 2009, s. 26).

4.4 Metsätalouden oikaistu tase

Yritys X haluaa metsälle arvon sisäistä tuoton laskentaa varten. Yrityksellä on käytössä Metsäliiton asiakkailleen tarjoama Metsäverkko-palvelu metsäsuunnittelua varten. Metsäsuunnitelman pohjana on Metsäkeskuksen keräämä metsävaratieto, jota päivitetään jatkuvasti eri tietolähteistä saatavien tietojen perusteella. Metsävaratieto kerätään kaukokartoitusmenetelmällä, jossa käytetään koealamittauksia, laserkeilausta ja ilmakuvausta. Laserkeilaus suoritetaan kuuden vuoden välein, ja ilmakuvat otetaan kolmen vuoden välein. Menetelmä varmistaa tietojen riittävän ajantasaisuuden (Metsäkeskus, 2021). Metsäverkossa Metsäliitto päivittää kaikki suorittamansa hakkuut ja hoitotyöt ajantasaiseksi, ja myös metsänomistaja päivittää itse tekemänsä työt. Palvelu laskee koko ajan ajantasaista puuston arvoa metsäomaisuudelle puuston reaaliaikaisten hintatietojen ja vuotuisen laskennallisen kasvun perusteella.

Yrityksen X metsäomaisuuden arviointia varten Metsäverkosta haettiin puuston arvo, ja Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion taulukoista laskettiin puustolle keskimääräinen odotusarvokerroin. Myös maapohjalle ja eri-ikäisille taimikoille laskettiin Tapion taulukoista keskimääräinen hehtaarin arvo. (Mäki, 2013, ss. 12–17). Lopuksi arvoa korjattiin 25 prosentilla. Saatua arviota verrattiin myös Maanmittauslaitoksen toteutuneiden kauppojen hintatietoihin. Maanmittauslaitoksen tilastosta selviää, että vuonna 2020 tehtyjen edustavien yli 10 hehtaarin metsätilakauppojen keskimääräinen hehtaarihinta on ollut Kanta-Hämeessä 4 616 €, Varsinais-Suomessa 5 287 € ja Pohjanmaalla 6 142 € (MML, 2020.-a). Lisäksi kokeiltiin UPM Metsän kiinteistötunnuksen perusteella tehtävää pika-arviota metsän arvosta, ja tämä arvio osui aika lähelle summa-arvomenetelmällä laskettua arvoa (UPM, 2021). Yrityksen X taseeseen eriteltiin metsämaan ja puuston arvo. Arviointitapa on riittävän tarkka sisäiseen laskentaan, mutta yritykselle olisi suositeltavaa käydä kaikki metsäkuviot myös maastossa läpi, ja laskea eri metsäkuvioille tarkat metsän arvot.

Metsätalouden koneiden käypä arvo selvitettiin samoin kuin maatalouden osalta vaihtokoneiden hintoja tutkimalla. Lisäksi osa maatalouden koneista on myös metsätalouden käytössä. Myös maatalouden rakennuksista osa on metsätalouden käytössä polttopuun valmistuksessa ja varastoinnissa.

Metsätalouden vaihto-omaisuuteen merkittiin varastossa oleva polttoaine sekä ennakkomaksuihin oman metsän polttopuurangan valmistuskulu. Rahat ja pankkisaamiset arvioitiin ensimmäistä tasetta varten.

Vastattavaa puolelle merkittiin metsätalouden varaukset. Vieraan pääoman puolelle merkittiin metsätalouden laina ja lainan vuoden 2022 aikana erääntyvä osuus sekä arvonlisäverovelka nettona.

4.5 Kiinteistöjen vuokraustoiminnan oikaistu tase

Yrityksen viiden järvenrantamökin ja yhden kuivanmaan mökin arvo määriteltiin tutkimalla Maanmittauslaitoksen toteutuneiden kauppojen tilastoa. Tilastokeskuksen kauppahintatilastoista selviää, että vuonna 2020 Varsinais-Suomessa myytyjen alle 2 hehtaarin rakentamattomien rantatonttien hinnan keskiarvo on ollut 96 000 € (MML, 2020-b) ja rakennettujen 152 000 € (MML, 2020-c). Kanta-Hämeessä vastaava hinta on ollut 51 000 € ja 109 000 €. Yrityksen X tapauksessa voidaan katsoa, että tonttien arvo on suurempi kuin rakennusten, koska mökit on rakennettu 1970-luvulla ja ne ovat vaatimattomia. Yrityksen Hämeen puolella olevat mökit sijaitsevat kuitenkin erityisen hienoilla tonteilla valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella, joten ne arvioitiin Varsinais-Suomen kiinteistöjä arvokkaammiksi. Tase tehtiin arvioimalla Varsinais-Suomen järvenrantamökkien arvoksi 120 000 €, josta rakennuksen osuus on 20 000 €. Kanta-Hämeen mökkikiinteistöjen arvoksi arvioitiin 150 000 €, josta rakennuksen osuus on myös 20 000 €. Kuivanmaan rakentamattoman tontin hinta on vuonna 2020 ollut Varsinais-Suomessa 13 000 € (MLL, 2020-d) ja rakennetun 44 000 € (MLL, 2020-e). Mökki ja saunarakennukset ovat vaatimattomat, joten rakennusten hinnaksi arvioitiin yhteensä 20 000 € ja tontin arvoksi 20 000 €. Kaikkiin arvoihin tehtiin 30 %:n arvonkorjaus.

Omakotitalon tontin arvo arvioitiin Maanmittauslaitoksen haja-asutusalueen asuinpientalokiinteistöjen vuonna 2020 toteutuneiden kauppojen perusteella. Varsinais-Suomessa rakentamattomien kohteiden neliöhinnan mediaani on vuonna 2020 ollut 4,4 € ja keskiarvo 9,07 € (MML, 2020-f). Tontit ovat kuitenkin olleet keskimäärin 6000 m²:n kokoisia ja yrityksen X omakotitalon tontti on 3000 m². Tontin hinta arvioitiin siis mediaanin eli alemman arvon mukaan, jolloin arvoksi saatiin 30 %:n arvonkorjauksella 9 240 €. Asuintalon ja autotallin arvot laskettiin käyttäen Maa- ja metsätalousministeriön asetusta maatalouden investointien hyväksyttävistä yksikkökustannuksista (MMMA 262/2019 liite 1.2). Rakennusten arvoksi saatiin näin 57 546 € ja rakennuksen ja tontin yhteishinnaksi 66 786 €. Tämä vastaa aika hyvin samalla alueella myynnissä olevien ja saman kuntoisten rakennusten hintapyyntöjä kiinteistöjä välittävän yrityksen verkkosivuilla. (Oikotie, n.d.).

Vanhan kartanon päärakennuksen tontti arvioitiin peltomaan tapaan, koska rakennus sijaitsee keskellä maatilaa talouskeskusta. Rakennus ei ole asuttavassa kunnossa sisältä, mutta ulkokuori, perusta ja katto ovat kunnossa. Rakennuksen arvo laskettiin käyttäen Maa- ja metsätalousministeriön asetusta maatalouden investointien hyväksyttävistä yksikkökustannuksista (MMMA 262/2019 liite 1.2), jolloin arvoksi saatiin 84 864 €.

Kiinteistöjen vuokraukseen ei kohdistu varastoja tai velkoja, jolloin taseeseen arvioitiin omaisuuden arvon lisäksi pelkästään rahat ja arvopaperit. Vastattavaa puoli on näin kokonaan omaa pääomaa. Liitteessä 6 on yrityksen oikaistu tase eriteltyinä eri tuotantosuuntien kesken.

5 Maa- ja metsätalousyrityksen tunnusluvut

Suomessa maatalouden pääomien tuotto prosenttia heikentää hidasta pääomien kiertoa, ja liikevaihto on todella pieni suhteessa pääomaan nähden. Kaikkia tilalla tarvittavia koneita ei välttämättä kannata hankkia omaksi vaan ostaa osa palveluista, jolloin pääomia sitoutuu yritystoimintaan vähemmän. Kun pääomien tuotto prosentit lasketaan erikseen jokaiselle tuotantosuunnalle, saadaan tietää minkä osa-alueen kehittämiseen pääomia kannattaa sijoittaa. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 67). Myös työtuntien määrä suhteessa kasvaneeseen tuottoon kannattaa yrittää optimoida.

Maatilayrityksen tunnuslukuina käytetään yritystoiminnan yleisten tunnuslukujen lisäksi erityisiä palkkavaatimukseen ja yrittäjän saamaan tuloon liittyviä tunnuslukuja. Näitä ovat yrittäjätulo, kannattavuuskerroin ja työtuntiansio. Nämä tunnusluvut sopivat myös muiden henkilökohtaisella toiminimellä ja työpanoksella toimivien pienten yritysten analysointiin. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 67). Kannattavuuden tunnusluvut voidaan jakaa absoluuttisiin eli euromääräisiin ja suhteellisiin tunnuslukuihin. Kannattavuuden arvioinnissa on hyvä käyttää näitä molempia. Maatiloilla eniten käytettyjä kannattavuuden tunnuslukuja ovat kannattavuuskerroin, yrittäjätulo, työtuntiansio, oman pääoman tuotto-% ja kokonaispääoman tuotto-% (Pellinen & Enroth, 2008, s. 68). Yrittäjätulon tarkastelussa on muistettava, että kyseessä on yrittäjätulo ennen veroja, koska maatilayrityksille räätälöidyssä oikaistussa tuloslaskelmassa veroja ei ole vähennetty. Myös työtuntiansio lasketaan ilman verojen vähentämistä, jotta sitä olisi helpompi verrata mahdolliseen tilan ulkopuolelta saatavaan tuloon. Haasteena työtuntiansion laskennassa on arvioida yrittäjäperheen työmäärä oikein. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 76).

Absoluuttinen kannattavuus kertoo siis euromääräisesti vuotuisesta tulojen ja menojen erotuksesta, mutta ei siitä kuinka tehokkaasti pääomaa on käytetty. Suhteellista kannattavuutta mittaavat tunnusluvut sopivat parhaiten metsätalouden kannattavuuden mittaamiseen, koska metsään sitoutuu isoja pääomia. Metsätaloudessa myös vuosittaiset tuloksen vaihtelut ovat tyypillisiä, kun isompia metsäkauppoja ei välttämättä toteudu joka vuosi. Omaisuuden arvon tulisi perustua yrityksen tasetietoihin. Menestyvissä yrityksissä tasearvo nousee jatkuvasti, jolloin tuottoprosentin pitäminen entisellään edellyttää myös tuloksen jatkuvaa kasvattamista. (Paananen ym., 2009, s. 183). Metsätalouden kannattavuusseurannassa on rahavirtojen lisäksi oleellista tietää, mitä puustopääomalle tapahtuu. Puuston määrän muutoksesta johtuvan omaisuuden arvon muutoksen mukaan ottaminen kannattavuuslaskelmiin tuokin oleellista tietoa toiminnan kestävydestä ja tuotosta pitkällä tähtäimellä. (Paananen ym., 2009, s. 184). Metsätalouden kannattavuutta arvioitaessa pitäisi lisäksi selvittää, onko tulopuolella mukana muita metsätalouden toimintoja kuten kiinteistökauppaa, ja onko metsänomistajan oman työn arvo otettu laskennallisena eränä huomioon. (Paananen ym., 2009, s. 185).

Valtakunnallisessa maatalojen kannattavuuskirjanpidossa maatalan toiminnot jaetaan varsinaiseen maatalouteen, puutarhatalouteen, porotalouteen, metsätalouteen ja muuhun yritystoimintaan. Näille kaikille toiminnoille tehdään oma tilinpäätös sekä lasketaan tunnusluvut. (LUKE, n.d.-d). Myös yrityksen X tunnuslukuanalyysissä päätettiin käyttää samoja tunnuslukuja jokaisen tuotantosuunnan analysointiin, jolloin eri toimintoja on helpompi vertailla keskenään. Kaikki toiminnot ovat samantyyppisiä erittäin paljon pääomia sitovia tuotantosuuntia.

5.1 Tuloksen rakenteen tunnusluvut

Käyttökate kertoo, kuinka paljon yritystoiminnasta jää tuloja korkojen ja poistojen kattamiseen sekä mahdolliseksi voitoksi. Käyttökate on yrityksen liiketoiminnan tulos ennen poistoja ja rahoituseriä. Käyttökateen suuruuteen vaikuttaa olennaisesti, onko yrityksellä paljon omaa kalustoa, jonka kulut vähennetään poistoina vai vuokrataanko rakennuksia ja koneita. Tämän takia yrityksiä on vaikea verrata käyttökateen suuruuden perusteella toisiinsa. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 69). Myöskään työ- ja pääomavalttaisten yritysten tulosta ei voida käyttökateen perusteella verrata tasapuolisesti, koska pääoman kustannukset vähennetään tuloslaskelmassa vasta käyttökateen jälkeen. Yrittäjäperheen laskennallinen palkkavaatimus tosin vähennetään ennen käyttökateä ikään kuin henkilöstökulujen paikalla. (LUKE, n.d.-a). Käyttökateen tason riittävyttä on siis arvioitava huomioimalla yrityksen poistovaatimukset ja vieraan pääoman rahoituskulujen määrä. **Käyttökate%** lasketaan suhteuttamalla käyttökate liiketoiminnan tuottoihin. Käyttökate% asettuu tyypillisesti 5–20 %:n välille. (Yritystutkimus, 2017, s.64). Koska käyttökate on oikaistun tuloslaskelman yksi välitulos, kannattaa käyttökateen kehittymistä seurata pitkällä aikavälillä yrityksen sisällä.

Liiketulos on oikaistun tuloslaskelman välitulos, joka eroaa virallisen tuloslaskelman liikevoitosta yrittäjäperheen palkkavaatimuksen määrällä. Liiketulos ilmaisee, paljonko tuotoista jää jäljelle pääomien korkoiksi ja voitoksi. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 69). Liiketulos saadaan siis vähentämällä käyttökateesta vielä poistot. **Liiketulos%** lasketaan suhteuttamalla liiketulos liiketoiminnan kokonaistuottoihin. Liiketulos% soveltuu hyvin erilaisten yritysten vertailuun hyvin ja yleensä yli 10 %:n liiketulosta pidetään hyvänä ja alle 5

%:n heikkona (Yritystutkimus, 2017, s. 65). Koska maatalous kuitenkin sitoo erittäin paljon pääomia suhteessa liikevaihtoon, liiketulosta on yleensä vaikea saada kattamaan vieraan ja etenkin laskennallisia oman pääoman korkoja (Pellinen & Enroth, 2008, s. 70).

Nettotulos kertoo, paljonko saadaan tuottoa omalle pääomalle. Nettotulos lasketaan siis vähentämällä liiketuloksesta vielä rahoituskulut. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 71).

Yritystutkimuksen ohjeessa oikaistun tuloslaskelman liiketuloksesta vähennetään myös verot (Yritystutkimus, 2017, s.65). Maatalouden oikaistussa tuloslaskelmassa nettotuloksen laskennassa ei ole vähennetty maksettavia veroja. Laskennallisen yrittäjäperheen palkkavaatimuksen vähentämisen yhteydessä on kuitenkin periaatteessa vähennetty palkkavaatimuksen verot, koska palkkavaatimus on laskettu maataloustyöntekijän bruttopalkan mukaan. Nettotulosta tulee siis maatilayrityksissä verrata ensisijaisesti verollisiin tuottovaihtoehtoihin. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 71). Nettotuloksen riittävyys määräytyy yrityksen voittotavoitteiden mukaan (Yritystutkimus, 2017, s.65). **Nettotulos%** lasketaan suhteuttamalla nettotulos liiketoiminnan kokonaistuottoihin.

Taulukko 4. Tuloksen rakenteen tunnusluvut.

Tunnusluku	Laskukaava	
Käyttökate		Oikaistusta tuloslaskelmasta
Käyttökate%	100 x	Käyttökate Liiketoiminnan tuotot yhteensä
Liiketulos		Oikaistusta tuloslaskelmasta
Liiketulos%	100 x	Liiketulos Liiketoiminnan tuotot yhteensä
Nettotulos		Oikaistusta tuloslaskelmasta
Nettotulos%	100 x	Nettotulos Liiketoiminnan tuotot yhteensä

5.2 Pääoman tuoton tunnusluvut

Kokonaispääoman tuotto kertoo, kuinka paljon kokonaispääomalle saadaan korkoa, kun tuotoista vähennetään kaikki muut kustannukset paitsi rahoituskulut ja laskennallinen oman pääoman korkovaatimus. **Kokonaispääoman tuottoprosentti** saadaan, kun kokonaispääoman tuotto jaetaan taseen loppusummalla. (LUKE n.d-e). Yli 10 %:n kokonaispääoman tuottoa voidaan pitää hyvänä ja alle viiden huonona (Yritystutkimus, 2017, s.67). Kokonaispääoman tuoton vertailukelpoisuutta vaikeuttaa yritysten mahdollisuus käyttää omaisuuden arvonkorotuksia eri tavoin. Jos arvonkorotuksia ei tehdä ja omaisuus kirjataan taseeseen hankintahintojen perusteella, voi eri yritysten samanarvoisen omaisuuden tasearvoissa olla huomattavia eroja. (Yritystutkimus, 2017, s.67).

Oman pääoman tuotto kertoo, kuinka paljon omalle pääomalle saadaan tuottoa, kun tuotoista on vähennetty kaikki muut kustannukset paitsi laskennallinen oman pääoman korkovaatimus. Oman pääoman tuottoa voidaan vertailla muista sijoituskohteista saatavaan tuottoon. (Pellinen & Enroth 2008, s. 74). **Oman pääoman tuottoprosentti** lasketaan suhteuttamalla nettotulos oikaistun oman pääoman keskimääräiseen määrään tilikaudella. Omaisuuden arvostamisperiaatteet taseessa ja mahdolliset arvonkorotukset vaikuttavat oman pääoman tuottoprosenttiin merkittävästi. (Yritystutkimus, 2017, s.68). Tuottoprosentin taso riippuu siis siitä, lasketaanko tuotto sijoituksen alkuperäiselle rahamäärälle vai senhetkiselälle markkina-arvolle, jotka voivat poiketa paljon toisistaan. (Hietala, 2013, s. 22). Oman pääoman tuoton laskennassa yrittäjäperheen laskennallinen palkkavaatimus on jo vähennetty, jolloin palkka on asetettu etusijalle pääoman tuottoon nähden (LUKE, n.d.-e).

Maa- ja metsätalousomaisuus kulkee perinteisesti sukupolvelta toiselle, ja omaisuus siirretään useimmiten eteenpäin erityisen sukupolvenvaihdoshuojennuksen avulla. Maa- ja metsätalousomaisuudesta on siis harvemmin maksettu sitä, mikä omaisuuden käypä arvo on taseessa. Perintö- ja lahjaverolain 55§:n mukaan lahjana tai lahjaluonteisella kaupalla saadun maatilan lahjavero voidaan huoventaa osittain tai kokonaan. Lahjaverohuojennus edellyttää, että luovutus on vähintään 2 hehtaarin maatila, ja että lahjansaaja jatkaa tilalla maa- ja metsätaloutta. Täyden vapautuksen lahjaverosta saa, jos luovutuksen saaja maksaa

vastiketta yli 50 % varallisuuden käyvästä arvosta. Jos luovuttaja ja luovutuksen saaja ovat lähisukulaisia, omaisuus on ollut luopujan omistuksessa yli 10 vuotta ja tilalla on harjoitettu maataloutta, luopujan ei tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa. (Verohallinto, 2018).

Karkeasti voidaan siis sanoa, että sukupolvenvaihdoshuojennuksen arvoilla oman pääoman tuotto tuplaantuisi näihin laskelmiin nähden.

Taulukko 5. Pääoman tuoton tunnusluvut.

Tunnusluku	Laskukaava	
Kokonaispääoman tuotto	Nettotulos + korko- ja rahoituskulut	
Kokonaispääoman tuotto-%	100 x	Kokonaispääoman tuotto
		Kokonaispääoma keskimäärin tarkasteluvuonna
Oman pääoman tuotto		Nettotulos
Oman pääoman tuotto-%	100 x	Nettotulos
		Oma pääoma keskimäärin tarkasteluvuonna

5.3 Vakavaraisuuden tunnusluvut

Suhteellinen velkaantuneisuus kuvaa yrityksen velkamäärää suhteessa liikevaihtoon. Mitä suurempi suhteellinen velkaantuneisuus on, sitä suurempi osa liikevaihdosta joudutaan käyttämään velkojen lyhentämiseen. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 81). Korkea suhteellinen velkaantuneisuus edellyttää yritykseltä hyvää liiketulosta, jotta vieraan pääoman rahoitus- ja korkokulut saadaan hoidettua. Suhteellisen velkaantuneisuuden tasoa kannattaa verrata vain saman toimialan yritysten kesken. Ohjearvoina voidaan kuitenkin pitää, että alle 40 % luku on hyvä ja yli 80 % heikko. (Yritystutkimus, 2017, s. 70)

Omavaraisuusaste kertoo oman pääoman määrän koko omaisuuden yhteismäärään suhteutettuna. Maataloudessa on tyypillisesti korkeat omavaraisuusasteet, koska maatalous

sitoo tuottoon nähden paljon pääomaa. Lisäksi sukupolvenvaihdoshuojennuksilla toteutetut kauppahinnat ovat todella alhaisia tilan käypään arvoon verrattuna. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 80). Myös metsätalouden perintöluonteisuus vaikuttaa alan korkeaan omavaraisuuteen (Hietala, 2013, s. 24).

Koska maataloilla tuotanto vaatii paljon pääomaa suhteessa liikevaihtoon, saattaa suhteellinen velkaantuneisuus olla melko suuri, vaikka omavaraisuusaste olisi hyvä. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 81). Omavaraisuusaste lasketaan suhteuttamalla oikaistu oma pääoma taseen loppusummaan, josta on vähennetty saadut ennakot. Pysyviin vastaaviin tehdyt arvonorotukset vaikuttavat oman pääoman määrään ja eri vuosien keskinäiseen vertailuun. Yrityksen käyttämän poistotavan ja inflaation takia taseen käyvät arvot saattavat poiketa paljonkin omaisuuden tarkasteluajankohdan tasearvoista. Pysyvien vastaavien yli- tai aliarvostus taseessa vaikuttaa siis huomattavasti tähän tunnuslukuun. Toiminimenä toimivan maatilayrityksen omistajat ovat täysin vastuussa toiminnan veloista ja varallisuudesta, jolloin omavaraisuusasteen riittävyden arvioinnissa olisi hyvä ottaa huomioon myös omistajien yksityiskäytön varat ja velat. (Yritystutkimus, 2017, s.70). Jos yrityksen nettotulos eli omalle pääomalle jäävä tuotto on negatiivinen, yrityksen oma pääoma eli varallisuus pienenee. Tällöin yritykseen on sijoitettava lisää pääomia, jotta toimintaa voidaan ylläpitää. Jos toimintaan sijoitetaan vierasta pääomaa, omavaraisuusaste pienenee. Usein maatilayrityksissä lisäsijoitukset ovat kuitenkin oman pääoman ehtoisia kuten tilan ulkopuolisten palkkatulojen sijoittaminen yritystoimintaan. (LUKE, n.d.-e).

Taulukko 6. Vakavaraisuuden tunnusluvut.

Tunnusluku	Laskukaava	
Omavaraisuusaste	100 x	Oma pääoma
		taseen loppusumma - saadut ennakot
Suhteellinen velkaantuneisuus	100 x	Taseen velat - Saadut ennakot
		Liikevaihto

5.4 Rahoituksen riittävyyden tunnusluvut

Quick Ratio mittaa kuinka hyvin yritys selviää lyhytaikaisista veloistaan pelkällä rahoitusomaisuudellaan. Tämän tunnusluvun kohdalla on muistettava, että se kuvaa vain laskentahetken tilannetta. Yrityksen rahoitusasema voi vaihdella paljonkin tilikauden mittaan, kun yrityksen tulot ja menot eivät koko ajan kerry tasaisesti. Ohjearvona yli yhden arvoa pidetään hyvänä ja alle 0,5 huonona. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 83).

Taulukko 7. Rahoituksen riittävyyden tunnusluvut.

Tunnusluku	Laskukaava	
Rahoitusomaisuus	Lyhytaikaiset saamiset + rahat ja rahoitusarvopaperit	
Quick Ratio	100 x	Rahoitusomaisuus
		Lyhytaikainen vieras pääoma - saadut ennakot

5.5 Maatilayritykselle räätälöidyt tunnusluvut

Jos nettotulos on suurempi kuin omalle pääomalle asetettu korkovaatimus, syntyy yrittäjän voittoa. **Yrittäjän voitto** kertoo, jääkö toiminnasta yrittäjälle varsinaista voittoa, kun nettotuloksesta vähennetään ensin oman pääoman korkovaatimus. Oman pääoman korkovaatimus voidaan mitoitaa vaihtoehtoisten sijoituskohteiden tuottojen ja riskien mukaan. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 72). Luonnonvarakeskus käytti kannattavuuskirjanpidon laskennassa 5 %:n korkoa vuoteen 2009 asti. Vuonna 2010 alettiin kuitenkin käyttää yrityksen tilakohtaiseen riskiin perustuvan laskentakorkoa. (LUKE, n.d.-a). Yrittäjävoiton tulkinnassa on huomioitava, että kustannuksina on jo vähennetty laskennalliset erät, joita ovat yrittäjäperheen oma palkkavaatimus ja oman pääoman korkovaatimus. Jos yrittäjän voitto on negatiivinen, tavoitteiden mukaiseen palkka- ja korkotavoitteeseen ei olla päästy. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 72). Yritystutkimuksen oikaistussa tuloslaskelmassa ei yrittäjän voittoa ole laskettu. Yritystutkimuksen ohjeen mukaan nettotuloksesta vähennetään tai

siihen lisätään satunnaiset kulut tai tuotot sekä huomioidaan poistoeron muutos enne lopullista tilikauden tulosta. Maatilayritykselle suositellussa oikaistussa tuloslaskelmassa yrittäjän voitto vastaa siis Yritystutkimuksen oikaistun tuloslaskelman tilikauden tulosta (Yritystutkimus, 2017, s. 91).

Yrittäjätulo on yrittäjäperheen oman työn palkaksi ja pääoman koroksi jäävä tulo.

Yrittäjätulon arvioinnissa on huomioitava, että maatilayrityksen oikaistussa tuloslaskelmassa veroja ei ole vähennetty eli kyseessä on yrittäjätulo ennen veroja. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 76). Yrittäjätulon laskennassa ei huomioida tehtyjen työtuntien ja käytettyjen pääomien määrää, jolloin tunnusluku ei kuvaa suoraan yrityksen kannattavuutta. (LUKE, n.d.-a).

Yrittäjätuloa käytetään kuitenkin työansion ja työtuntiansion laskennassa.

Työansio kertoo korvauksen yrittäjäperheen omalle työlle, kun tuotoista on vähennetty kaikki muut kustannukset paitsi laskennallinen yrittäjäperheen oman työn palkkavaatimus ja verot. Työansio lasketaan siis vähentämällä yrittäjätulosta laskennallinen oman pääoman korkovaatimus. Näin työansiota voidaan verrata mahdollisiin muihin vaihtoehtoihin verolisiin tulonlähteisiin. Jos työansiota verrataan tilan ulkopuolisiin palkkatöihin, on huomioitava, että tilan ulkopuolella työskentely aiheuttaa myös lisääntyneitä kustannuksia kuten työmatkakustannuksia. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 77). Työansion laskennassa oman pääoman korkovaatimus on asetettu etusijalle yrittäjän työpanokseen nähden. (LUKE, n.d.-a). **Työtuntiansiossa** työansio jaetaan yrittäjäperheen vuotuisella työtuntimäärällä. Edelleen on huomioitava, että omalle pääomalle on jo ennen yrittäjän tuntipalkkaa saatu tavoiteltu tuotto. (LUKE, n.d.-a).

Kannattavuuskerroin kuvaa, kuinka hyvin yrittäjätulo kattaa oman pääoman korkovaatimuksen ja oman työn palkkavaatimuksen. Jos kerroin on 1, päästään juuri tavoiteltuun tasoon. Alle yhden kertoimella jäädyään tavoitteen alle ja yli yhden kertoimella päästään tavoitteen yli. (Pellinen & Enroth, 2008, s. 78). Kannattavuuskertoimen avulla voidaan seurata myös yrityksen kannattavuuskehitystä, sillä se ottaa huomioon työn ja pääomien käyttömäärissä tapahtuneet muutokset. Kannattavuuskerroin sopii myös hyvin erikokoisten yritysten ja eri tuotantosuuntien vertailuun. Työn ja sitoutuneen pääoman

määrää mitataan samanaikaisesti, jolloin tunnusluku mittaa tasapuolisesti sekä työ- että pääomavaltaisten alojen kannattavuuden. (LUKE, n.d.-a).

Taulukko 8. Maatilayritykselle räätälöidyt tunnusluvut.

Tunnusluku	Laskukaava
Yrittäjän voitto	Oikaistusta tuloslaskelmasta
Yrittäjätulo	Nettotulos + yrittäjäperheen palkkavaatimus
Työansio	Yrittäjätulo - OPO:n korkovaatimus
Työtuntiansio	Työansio
	Yrittäjäperheen työmäärä tunteina
Kannattavuus kerroin	Yrittäjätulo
	Yrittäjäperheen palkkavaatimus + OPO:n korkovaatimus

6 Yrityksen tunnuslukuanalyysi

Tunnusluku- tai tilinpäätösanalyysillä tarkoitetaan tilinpäätöstietojen pohjalta tehtävää kannattavuuden, rahoituksen ja taloudellisten näkymien mittaamista ja arviointia.

Vertailuperusteena voidaan käyttää yrityksen sisäisiä tavoitteita ja/tai saman alan muita yrityksiä. Analyysin tuloksia käytetään tulevaisuuden päätöksenteossa, kun asetettujen tavoitteiden toteutumista mitataan. Tunnuslukuanalyysissä yrityksen taloudellinen tilanne tiivistetään vertailukelpoisiksi avainluvuiksi. Tunnuslukuanalyysi voidaan tehdä yhdenkin tilikauden perusteella, mutta jos samoja tunnuslukuja lasketaan usealta tilikaudelta peräkkäin, voidaan niiden pohjalta tehdä luotettavampia johtopäätöksiä päätöksenteon tueksi. Tilinpäätösanalyysi rajoittuu pääsääntöisesti rahaprosessiin. Monet yrityksen menestymiseen vaikuttavaista tekijöistä löytyvät kuitenkin reaali-prosessin puolelta. Yleensä

reaaliprosesseista löytyy syy, kun rahaprosessin puolella huomataan ongelmia. (Niskanen, ym., 2002, s. 57).

Yritykselle X päätettiin tehdä tunnuslukuanalyysi Luonnonvarakeskuksen käyttämän oikaistun taseen ja tuloslaskelman pohjalta. Myös kannattavuuskirjanpidossa käytettävät maatilayritykselle räätälöidyt tunnusluvut päätettiin ottaa seurattaviksi tunnusluvuiksi, jotta etenkin maatalouden tunnuslukuja voitaisiin vertailla kirjanpitotiloilta kerättyyn aineistoon. Yrittäjäperheen tuntipalkaksi otettiin Ruokaviraston suosituksen mukaan 14 €/tunti ja oman pääoman korkovaatimukseksi 5 %. Luonnonvarakeskuksen kannattavuuskirjanpidosta saa helposti vertailutietoa heikoimmin, parhaiten ja keskimääräisesti pärjäävistä tiloista. Näin yritystä pääsee vertailemaan saman toimialan yrityksiin. (LUKE, n.d.-f)

Metsätalouden ja kiinteistöjen vuokraustoiminnan osalta päädyttiin laskemaan samat tunnusluvut kuin maataloudesta, jotta yritys voi vertailla eri tuotantosuuntiaan keskenään. Metsätaloudelle on olemassa myös omia toimialakohtaisia tunnuslukuja kuten tuloslaskelman erät suhteutettuna pinta-alaan tai hakattuun puukuutiomäärään. (Niskanen, ym., 2002, s. 70). Yritys voisi jatkossa miettiä myös näiden lukujen ottamista mukaan vertailuun. Luonnonvarakeskuksen tilastotietokannasta löytyy vuosittainen seuranta yksityismetsätalouden liiketuloksesta/hehtaari. Liiketulos lasketaan vähentämällä puunmyyntituloista metsätalouden menot. Summa sisältää ostettujen työtuntien perusteella lasketun arvion metsänomistajien omatoimisen työn arvosta. (LUKE, 2021-a) Toinen tilastoista löytyvä kannattavuuden mittari on metsätalouden sijoitustuotto-%. Tässä mittarissa tulot, menot ja nettokasvun arvo on suhteutettu pystyssä olevan puuston puutavaratilavuuksien ja -lajien pystykauppahintojen perusteella laskettuun edellisen vuoden kantoraha-arvoon. (LUKE, 2021-b). Laskuperusteet eivät ole näissä tunnusluvuissa täsmälleen samat kuin maatilayritysten kannattavuuskirjanpidossa. Laskelmien pohjana ovat luvut on otettu suoraan puunmyyntitilastoista ja valtakunnallisen metsäinventoinnin pinta-aloista eikä todellisilta metsätiloilta, mutta ne antavat jonkinlaisen vertailupohjan tuotto prosentille ja liiketulokselle.

Kiinteistöjen vuokraustoiminnassa seurataan yleisimmin vuokratuottoa sekä kiinteistön arvonnousua. (Sijoitusasunnot, n.d.). Lisäksi voidaan seurata käyttöastetta, vuokralaisten

vaihtuvuutta ja kustannusten muutoksia (Assetti, 2022). Suomen Vuokranantajat julkaisee Pellervon taloudellisen tutkimuskeskuksen laatimaa Tuottotutkimusta vuosittain. Tässä tutkimuksessa selvitetään keskimääräiset tuotot sekä vuokratuoton että arvonnousun näkökulmasta. (Suomen Vuokranantajat, n.d.) Näitä voi käyttää karkeaan vertailuun myös yrityksen X toimintaa analysoitaessa, vaikka yrityksen X kiinteistöjen vuokraustoiminnan luonne on hieman erilainen kuin asunto-osakkeiden kuukausivuokraus.

Kun yrityksen X rakennusten ja koneiden arvo määritettiin tasetta varten käyvillä arvoilla, tuli kaikkiin kolmeen tuotantosuuntaan huomattavat tukoslaskelmaa rasittavat erät poistoista. Verotuksessa jäljellä olevat menojäännökset ovat huomattavan pienet käyviin arvoihin verrattuna. Oikaistu tuloslaskelma ja tunnuslukujen laskenta päätettiin mielenkiinnosta tehdä sekä verotuksellisilla että kirjanpidollisilla poistoilla. Kun tunnuslukuja vertaillaan Luonnonvarakeskuksen kannattavuuskirjanpitoon, on vertailu kuitenkin tehtävä kirjanpidollisilla poistoilla laskettujen tunnuslukujen perustella, koska kannattavuuskirjanpidon tunnusluvut on myös laskettu omaisuuserien poistamattoman nykyarvon pohjalta.

6.1 Tuloksen rakenne

Maatalouden käyttökate vuonna 2021 on 20 542 € ja käyttökateprosentiksi 30,51 %. Käyttökateprosentti on riittävä, kun poistoina käytetään verotuspoistoja. Tällöin poistot ovat maltilliset 3 711 €. Kun käytetään kirjanpidollisia poistoja, poistot ovat 14 682 € eli lähes nelinkertaiset, jolloin käyttökatekin vaikuttaa pieneltä. Rahoituskuluja maataloudessa ei tosin ole. Kannattavuuskirjanpidon vuoden 2019 tuloksiin vertaamalla, yritys sijoittuu maatalouden käyttökateen puolesta parhaimpaan neljännekseen. (LUKE, n.d.-g). Metsätalouden käyttökate on 26 477 € eli 37,46 % ja kiinteistöjen vuokraustoiminnan 6 551 € eli 40,19 %. Myös metsätaloudessa ja kiinteistöjen vuokraustoiminnassa kirjanpidolliset poistot ovat verotuspoistoja huomattavasti isommat.

Maatalouden liike-tulos verotuspoistoilla on 16 831 € ja liike-tulosprosentti 25 %.

Kirjanpidollisilla poistoilla liike-tulokseksi jää vain 5 680 € eli 8,7 %.

Kannattavuuskirjanpito-tilojen parhaan neljänneksen liike-tulos oli vuonna 2019 keskimäärin

11 200 € ja 14,3 %. Keskivertotilan liike-tulos oli -6 230 €. (LUKE, n.d.-g). Tähän nähden voidaan todeta, että yrityksen X maatalouden liike-tulos on kohtuullisen hyvä. Maatalouden liike-tulos ja nettotulos ovat luonnollisesti samat, koska maatalouteen ei kohdistu rahoituskuluja. Nettotuloksen perusteella yritys lähestyy edelleen parasta neljänestä tiloista.

Metsätalouden liike-tulos vuodelta 2021 on verotuspoistoilla 19 463 € eli 27,54 %.

Kirjanpidollisilla poistoilla liike-tulos on 14 993 € eli 21,21 %. Metsätalouden verotukselliset ja kirjanpidolliset poistot ovat lähempänä toisiaan, koska metsätalouteen on koko ajan panostettu vahvemmin ja koneet ovat uudempia, jolloin myös verotuksessa on enemmän poistoja jäljellä. Kiinteistöjen vuokraustoiminnan osalta liike-tulos on verotuspoistoilla 5 954 € eli 36,52 %. Kirjanpidollisilla poistoilla liike-tulos painuu miinukselle ollen -2 506 €.

Nettotulos on sama, koska rahoituskuluja ei ole. Metsätalouden nettotulos on rahoituskulujen jälkeen verotuspoistoilla 18 655 € eli 26,41 % ja kirjanpidollisilla poistoilla 14 195 € eli 21,08 %.

Yrityksen tuloksen rakenne vaikuttaa yleisesti ottaen terveeltä kiinteistöjen vuokraustoimintaa lukuun ottamatta. Oman toimialan kannattavuuskirjanpidon tuloksiin vertaamalla jopa kiinteistöjen vuokraustoiminnan tappiollinen liike- ja nettotulos ovat huomattavasti keskimääräistä paremmalla tasolla. Liike-tulosprosenttia voidaan myös käyttää jopa eri toimialojen väliseen vertailuun. Yli 10 %:n liike-tulosta voidaan pitää hyvänä ja 5–10 %:a tyydyttävänä. (Yritystutkimus, 2017). Metsätalouden osalta päästään siis oikein hyvälle tasolle ja maatalouden osaltakin tyydyttävälle.

6.2 Pääoman tuotto

Maatalouden kokonaispääoman tuotoksi saadaan verotuspoistoilla 2,1 % ja kirjanpidollisilla poistoilla 0,73 %. Kannattavuuskirjanpidossa parhaan neljänneksen kokonaispääoman tuotto-prosentti oli vuonna 2019 keskimäärin 2,9 % ja keskiarvo -1,5 %. (LUKE, n.d.-h). Toimialan sisällä yritys pärjää siis kohtuullisen hyvin. Sekä kokonaispääoman että oman pääoman tuotto% ovat samat, koska velkaa ei ole. Pääomien tuotto on kuitenkin moneen muuhun sijoitukseen verrattuna todella vaatimaton, jolloin voidaan todeta, että töitä

kannattaisi tehdä pääomien tuoton kasvattamiseksi. Metsätaloudessakin kokonaispääoman tuotto jää verotuspoistoilla 1,14 %:iin ja kirjanpidollisilla poistoilla 0,85 %:iin. Kiinteistöjen vuokraustoiminnan kokonaispääoman tuotto% on verotuspoistoilla 0,88 % ja kirjanpidollisilla poistoilla -0,37 %. Kiinteistöjen vuokraustoiminnassa oman pääoman tuotto on sama, metsätaloudessa oma pääoman tuotto kohoaa hiukan, koska vierasta pääomaa on muutama prosentti.

Yrityksen X taseessa on vanhoja rakennuksia, joista poistoja ei ole tehty enää aikoihin. Lisäksi maatilan talouskeskuksen alueella sijaitsevilla rakennuksilla on arvo vain kyseiselle yritykselle, koska niitä ei voi yksittäisinä esimerkiksi myydä. Myös kalusto on suhteellisen vanhaa, ja poistoja on verotuksessa enää hyvin vähän. Kuitenkin nyt rakennetussa aloittavassa taseessa rakennuksilla ja koneilla on käypä nykyarvo. Kokonaispääoman tuottoa voisi olla mielenkiintoista arvioida sisäistä laskentaa varten sekä ilman rakennuksia ja koneita että niiden kanssa.

6.3 Vakavaraisuus

Tunnuslukuihin otettiin vielä mukaan kaksi vakavaraisuuden mittaria eli omavaraisuusaste ja suhteellinen velkaantuneisuus. Vaikka yritys on tällä hetkellä lähes velaton, on hyvä olla valmiina tunnusluvut, jotka sopivat investointien suunnitteluun. Tällä hetkellä metsätalouden suhteellinen velkaantuneisuus on 79 % eli lähellä heikkoa, vaikka omavaraisuusaste on hyvin korkea. Kannattavuuskirjanpidossa viljatilojen omavaraisuusasteet ovat keskimääräisissä ja heikoiten kannattavissa tiloissa 81 %, ja parhaassa neljänneksessä 75,5 %. (LUKE, n.d.-h). Toimialasta voidaan siis todeta, että yritykset ovat vakavaraisia, mutta pääomille on vaikea saada tuottoa.

6.4 Maksuvalmius

Yritykselle päätettiin ottaa metsätalouden osalta seurantaan myös yksi rahoituksen riittävyyden tunnusluku eli Quick Ratio. Sen arvo on 3,57 eli oikein hyvä. Metsätaloudessa hyvä mittari maksuvalmiudelle voisi olla myös Current Ratio, jossa rahoitusomaisuuden lisäksi huomioidaan vaihto-omaisuuden eli metsän tapauksessa pystyssä olevan puuston

arvo. (Hietala, 2013, s. 23). Yrityksessä X päätettiin kuitenkin merkitä puusto taseessa kokonaan aineellisiin hyödykkeisiin, eikä heti hakattavaa puustoa eritelty vaihtomaisuuteen. Jos yritys lähtisi investoimaan voimakkaasti, voisi olla hyödyllistä seurata heti hakattavissa olevan puuston arvoa erikseen.

6.5 Räätelöidyt tunnusluvut

Käytettäessä oman pääoman tuottovaatimuksena 5 %, yrittäjän voitto menee pahasti tappiolliseksi yrityksen kaikkien tuotantosuuntien osalta. Maatalouden yrittäjän voitto on 23 304 € tappiollinen. Tällöin yritys sijoittuu kannattavuuskirjanpitotiloihin verrattuna keskimääräistä hiukan heikommaksi. Käytettäessä kirjanpidollisia poistoja, yrittäjän tappio on -34 275 € eli tila putoaa lähelle heikointa neljänneestä. (LUKE, n.d.-h). Yrityksessä X maatalouden riski on kuitenkin pieni 100 %:n omavaraisuusasteesta johtuen. Tällä hetkellä riskittömistä sijoituksista on hyvin vaikea saada lähellekään viiden prosentin tuottoa millään keinolla. Jos yritys asettaa maatalouden pääomien tuotolle 0,7 %:n tuottovaatimuksen, jää yrittäjän voittoa myös kirjanpidollisilla poistoilla laskettuna. Luonnonvarakeskus on myös siirtynyt käyttämään oman pääoman tuottovaatimuksena yrityksen riskisyyteen perustuvaa laskentakorkoa (LUKE, n.d.-a). Näin ollen yrityksessä X voitaisiin tavoiteltavana oman pääoman tuotto prosenttina pitää noin 2 %.

Metsätalouden osalta 5 %:n tuottovaatimuksella mennään vielä pahemmin tappiolle, kun yrittäjän voitto on verotuspoistoilla -56 982 € ja kirjanpidollisilla poistoilla -61 452 €. Kiinteistöjen vuokraustoiminnassa vastaavat luvut ovat -27 785 € ja -36 245 €. Asettamalla metsätaloudelle oman pääoman tuottotavoitteeksi 0,9 %, saadaan yrittäjän voittoa jäämään myös kirjanpidollisilla poistoilla. Kiinteistöjen vuokraustoiminnasta tappiota sen sijaan tulee ilman oman pääoman korkovaatimustakin 2 506 € tappiota. Yritykselle rakennetussa Excel-taulukossa oman pääoman erilaisia korkovaatimuksia voi kokeilla ja katsoa, miten ne vaikuttavat yrittäjälle jäävään voittoon. (Liite 3)

Maatalouden yrittäjätulo on yrityksessä verotuspoistoilla 25 231 € ja kirjanpidollisilla poistoilla 14 260 €. Kannattavuuskirjanpidon parhaan neljänneksen yrittäjätulo oli vuonna 2019 keskimäärin 20 700 € ja keskimääräinen yrittäjätulo 6 440 €. Työansio puolestaan on 5

%:n oman pääoman korkovaatimuksella ja verotuspoistoilla -14 904 €. Kirjanpidollisilla poistoilla työansio on -25 875 €. Tällä mittarilla yritys sijoittuu kannattavuuskirjanpitotilojen heikoimpaan neljännekseen. Koska yrityksessä X on omaa pääomaa noin kaksinkertainen määrä kannattavuuskirjanpidon tiloihin verrattuna, tulee laskennallista oman pääoman korkovaatimustakin laskelmiin hyvin paljon. (LUKE, n.d.-h). Työtuntiansiokin painuu tällöin miinukselle eli voidaan todeta, että jos omalle pääomalle halutaan 5 %:n tuotto, täytyy työ tehdä ilman palkkaa. Metsätalouden ja kiinteistöjen vuokraustoiminnan osalta tilanne on samansuuntainen. Työtuntiansiossa yritys sijoittuu kuitenkin kannattavuuskirjanpitotilojen keskikastiin, johtuen siitä, että työtuntimäärät ovat maltillisia. (LUKE, n.d.-h).

Kannattavuuskerroin 5 %:n korkovaatimuksella ja 14 euron tuntipalkalla on maataloudessa verotuspoistoilla 0,52 ja kirjanpidollisilla poistoilla 0,29. Metsätaloudessa vastaavat kertoimet ovat 0,41 ja 0,37 ja kiinteistöjen vuokraustoiminnassa 0,28 ja 0,06. Voidaan siis todeta, että tilalla päästään maatalouden ja metsätalouden osalta kolmannekseen tavoitteesta sekä palkan että oman pääoman tuoton suhteen, mutta kiinteistöjen vuokraustoiminnassa ei lähellekään. Kannattavuuskirjanpitotiloilla parhaan neljänneksen kannattavuuskerroin on 0,82 ja keskiarvo on 0,23. Voidaan siis todeta, että yritys sijoittuu toimialallaan keskimääräistä paremmin, muttei kuitenkaan parhaimpaan luokkaan. (LUKE, n.d.-h).

7 Johtopäätökset

Yritys X on erittäin vakavarainen, sillä omavaraisuusaste on lähes 100 %. Yrityksen toiminnan luonne sitoo erittäin suuria pääomia, ja oikaistun tuloslaskelman perusteella voidaan heti todeta, että oma pääoma on erittäin laiskassa käytössä. Pääomien tuottoa laskettaessa suurin haaste on arvioida omaisuuden arvo oikein. Pääomien tuoton luotettava arviointi edellyttää, että omaisuuden arvon määrittäminen on onnistunut. Etenkin vanhojen rakennusten arvon määrittäminen on erittäin hankalaa.

Kannattavuutta kuvaavat tunnusluvut valittiin pääosaan yrityksen analysoinnin mittareiksi, koska yritystoiminta on lähes velatonta eikä maksuvalmiusongelmia ole ollut. Erityisesti pääomien tuoton kasvattamiselle kannattaa jatkossa asettaa tavoitteita ja tuoton

kehittymistä mitata. Etenkin kiinteistöjen vuokraustoiminnassa pääoman tuottoa pitäisi saada nostettua korkeammaksi. Nykyisellä toiminnalla tuottoa on erittäin vaikea saada, tosin tuotantosuuntaan käytetty työmääräkin on kohtuullisen vähäinen. Metsätalouden osalta olisi vielä hyvä laskea pääomien tuottoa ja oman työn tuntihintaa erikseen metsätalouden eri toiminnoille. Jos metsää hoidetaan pelkästään pienkalustolla ja puun myynti hoidetaan pystykauppoina, ovat kulut pienemmät kuin polttopuuntuotannossa. Polttopuunmyynnillä taas hyödytään korkeamman jalostusasteen myötä paremmasta puun hinnasta, mutta kalustoa ja työtunteja eli kustannuksia kertyy vastaavasti enemmän.

Pääomien tuoton lisäksi toinen tärkeä seurannan kohde on siis tehtyjen työtuntien määrä ja niille saatava korvaus. Yrittäjätulon täytyy tietysti olla riittävällä tasolla yrittäjäperheen kokonaistuloihin nähden, mutta tärkeämpää on kuitenkin seurata työtuntiansiota. Jos tehdylle työlle saadaan riittävä palkka, riittää pienempikin yritystoiminnan kokonaistulos, koska tällöin työaika jää myös tilan ulkopuolisiin töihin. Yrittäjän pitäisi saada työn vaatuvuutta vastaavaa palkkaa. Etenkin tuntipalkan pitäisi kertyä niin, että päivittäinen työaika pysyy järkevänä, ja yrittäjälle jää myös vapaa-aikaa. Työtunteja voisi alkaa kirjata muistiin, jolloin myös työajasta saataisiin mahdollisimman luotettavaa tietoa laskelmien pohjaksi. Tähän ensimmäiseen laskelmaan työtunnit arvioitiin, jolloin yrittäjäperheen palkkavaatimus on hyvin arvionvarainen erä. Kannattavuutta arvioitaessa tärkeää on taloudellisten tunnuslukujen lisäksi ottaa huomioon työn mielekkyys tekijälleen.

Sijoitetun pääoman tunnuslukuja laskiessa täytyy muistaa, että yrittäjien omaan pääomaan investoima reaalisumma on huomattavasti kirjanpidollisia tasearvoja pienempi, koska yritysomaisuus on siirtynyt jo useamman kerran sukupolvelta toiselle huomattavasti markkina-arvoja matalammilla hinnoilla. Toisaalta kaikkiin kiinteisiin omaisuuseriin on tasetta varten tehty 25–30 %:n arvонkorjaus alaspäin. Arvонkorjauksella otetaan osittain huomioon sukupolvenvaihdoshuojennuksen vaikutus, mutta myös se tosiasia, että mahdollisesta omaisuuden realisoinnista on maksettava verot ennen kuin sen voi sijoittaa eteenpäin vaihtoehtoiseen kohteeseen.

Pääoman tuoton tunnuslukuja kannattaa verrata muiden omaisuuserien mahdolliseen tuottoon ja riskiin sekä tuoton aikaansaamiseksi vaadittavaan työn määrään ja

mielekkyyteen. Kannattaa välillä miettiä kriittisesti, voisiko jonkun osan omasta pääomasta realisoida ja siirtää paremmin tuottavaan kohteeseen. Maatalousmaa, metsä sekä rantatontit ovat toisaalta matalan riskin sijoituskohteita, joiden arvo on jatkuvasti tasaisesti noussut. Isomman tuottotavoitteen kohteissa on myös suurempi riski, ja koko sijoitusomaisuuden eri omaisuuserien suhde kannattaa pitää tasapainossa esimerkiksi kiinteistö- ja pörssisijoitusten kesken.

Nyt yritykselle on tehty ensimmäinen tase ja Excel-taulukot tuloslaskelman oikaisua, työtuntien kertymistä, oman pääoman tuoton arviointia ja tunnuslukujen laskentaa varten. Jatkossa yrityksen kannattaa vuosittain laskea yritystoiminnan tunnusluvut ja seurata niiden kehittymistä. Tärkeintä on kuitenkin ensin asettaa tunnusluville tavoitetasot liiketoiminnan kehittämistä varten.

Lähteet

Agraari. (2022). *Traktoripörssi*. <https://traktoriporssi.fi/>

Assetti. (2022). *Varainhoidon viisi tärkeintä tunnuslukua*. <https://assetti.pro/fi/varainhoidon-viisi-tarkeinta-tunnuslukua/>

Hietala, J. (2013). *Metsäliiketoiminnan kannattavuuslaskuri*. Pellervon taloustutkimus PTT. <https://www.ptt.fi/media/liitteet/tp142.pdf>

KILA. (2019). *Kirjanpitolautakunnan lausunto metsäkiinteistöön liittyvistä kirjanpitokysymyksistä*. Työ- ja elinkeinoministeriö. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/kirjanpitolautakunnan-lausunto-metsakiin-teistoon-liittyvista-kirjanpitokysymyksista>

LUKE. (2021-a). *Yksityismetsätalouden liiketulos*. Luonnonvarakeskus. <https://stat.luke.fi/yksityismetsatalouden-liiketulos>

LUKE. (2021-b). *Metsäsijoituskohteena*. Luonnonvarakeskus. <https://stat.luke.fi/metsa-sijoituskohteena>

LUKE. (n.d.-a). *Maatilojen kannattavuuskirjanpito – Tuloslaskelma - käsitteiden selityksiä*. Luonnonvarakeskus. https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/taloustohtori/kannattavuuskirjanpito/taustatiedot/Tuloslaskelma/Kasitteiden_selityksia#palkkavaatimus

LUKE. (n.d.-b). *Maatilojen kannattavuuskirjanpito – Tuloslaskelma*. Luonnonvarakeskus. <https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/taloustohtori/kannattavuuskirjanpito/taustatiedot/Tuloslaskelma/>

LUKE. (n.d.-c). *Maatilojen kannattavuuskirjanpito – Taselaskelma*. Luonnonvarakeskus. <https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/taloustohtori/kannattavuuskirjanpito/taustatiedot/Taselaskelma/>

LUKE. (n.d.-d). *Maatilojen kannattavuuskirjanpito – Kirjanpitotiedon käsittely*.

Luonnonvarakeskus.

https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/taloustohtori/kannattavuuskirjanpito/taustatiedot/Kirjanpitotiedon_kasittely/

LUKE. (n.d.-e). *Maatilojen kannattavuuskirjanpito – Tunnusluvut*. Luonnonvarakeskus.

<https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/taloustohtori/kannattavuuskirjanpito/taustatiedot/Tunnusluvut/>

LUKE. (n.d.-f). *Maatilojen kannattavuuskirjanpito – Omat valinnat*. Luonnonvarakeskus.

https://portal.mtt.fi/portal/page/portal/taloustohtori/kannattavuuskirjanpito/omat_valinnat/

LUKE. (n.d.-g). *Maatilojen kannattavuuskirjanpito – Kannattavuuskirjanpitotulokset tuloslaskelma*. Luonnonvarakeskus.

https://portal.mtt.fi/portal/pls/portal/tt_mtt.tt_mtt_kankir_pack.laheta

LUKE. (n.d.-h). *Maatilojen kannattavuuskirjanpito – Kannattavuuskirjanpitotulokset tunnusluvut*

https://portal.mtt.fi/portal/pls/portal/tt_mtt.tt_mtt_kankir_pack.laheta

Mascus Finland. (n.d.). *Käytetyt koneet*. <https://www.mascus.fi/>

Metsäkeskus. (2021). *Metsävaratieto*. <https://www.metsakeskus.fi/fi/avoin-metsa-ja-luontotieto/tietojen-yllapito/tiedonkeruu>

MML. (2021). *Summa-arvomenetelmä*. Maanmittauslaitos.

<https://ak.maanmittauslaitos.fi/2021/metsatalous/arviointimenetelmat/summa-arvomenetelma#omaisuusosien%20arvot>

MLL. (2020-a). *Kiinteistökauppojen tilastopalvelu*. Maanmittauslaitos.

https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2021.0.0#t443g4_x_2020_x_Maakunta

MLL. (2020-b). *Kiinteistökauppojen tilastopalvelu*. Maanmittauslaitos.
https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2021.0.0#t531g5_x_2020_x_Maakunta

MLL. (2020-c). *Kiinteistökauppojen tilastopalvelu*. Maanmittauslaitos.
https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2021.0.0#t532g5_x_2020_x_Maakunta

MLL. (2020-d). *Kiinteistökauppojen tilastopalvelu*. Maanmittauslaitos.
https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2021.0.0#t521g5_x_2020_x_Maakunta

MLL. (2020-e). *Kiinteistökauppojen tilastopalvelu*. Maanmittauslaitos.
https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2021.0.0#t522g5_x_2020_x_Maakunta

MLL. (2020-f). *Kiinteistökauppojen tilastopalvelu*. Maanmittauslaitos.
https://khr.maanmittauslaitos.fi/tilastopalvelu/rest/API/kiinteistokauppojen-tilastopalvelu.html?v=2021.0.0#t24g2_x_2020_x_Maakunta

MMM 262/2019 liite 1.2. *Maa- ja metsätalousministeriön asetus maatalouden investointien hyväksyttävistä yksikkökustannuksista*.
<https://www.finlex.fi/data/sdliite/liite/6988.pdf>

Mäki, O. (2013). *Summa-arvomenetelmän aputaulukot*. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio.
https://ak.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/2016/Summa_arvotaulukot_Koko_Suomi_2013_0.pdf

Nettix. (2022). *Nettikone – haku*. <https://www.nettikone.com/>

Niskanen, A., Hakkarainen, J., Leppänen, J., Veijalainen, S., Pynnönen, E., Hyttinen, P., Kallio, T. (2002). *Laskentatoimen perusteet metsätaloudessa*. Joensuun yliopisto.

Oikotie. (n.d.). *Myytävät asunnot*. <https://asunnot.oikotie.fi/myytavat-asunnot?previousSearchId=12&cardType=100>

Paananen, R., Uotila, E., Liljeroos, H., Tilli, T. (2009). *Metsän arvo: arvon määrittäminen, kannattavuus, sijoitus, verotus, metsätilan kauppa*. Metsäkustannus.

Palva, R. (2021). *Konetyön kustannukset ja tilastolliset urakointihinnat*. Työtehoseura. https://www.tts.fi/files/4415/Konetyon_kustannukset_ja_tilastolliset_urakointihinnat_2021.pdf

Pellinen, J. & Enroth, A. (2008). *Kannattava maatilayritys*. Otavan Kirjapaino Oy.

Ruokavirasto. (2021). *Liiketoimintasuunnitelman (Inro 3430) laadintaohje 18.1.2021*. https://www.ruokavirasto.fi/globalassets/tietoa-meista/asiointi/oppaat-ja-lomakkeet/viljelijat/tuet-ja-rahoitus/lomakkeet/3430_ohje.pdf

Sijoitusasunnot. (n.d.). *Asuntosijoittajan työkalut*. <https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittajan-tyokalut/?tab=1>

Suomen Vuokranantajat. (n.d.). *Tuottotutkimus 2020*. <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/tuottotutkimus-2020/>

UPM. (2021). *Metsänarvolaskuri*. https://www.upmmetsa.fi/metsan-arvo-laskuri/metsanarvolaskuri/?keyword=%2Bmets%C3%A4tilan%20%2Barvo&campaignID=1707372363&matchtype=b&adgroupID=68135095593&gclid=Cj0KCQiA15yNBhDTARIsAGnwe0XeOecoM9HbKw7r43mIFL_tXyLew7EalWb7ZpRx4xrr9YsQ4HoXFwcaAjQ4EALw_wcB

Verohallinto. (2018). *Maatilan sukupolvenvaihdos verotuksessa*. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48496/maatilan-sukupolvenvaihdos-verotuksessa/#2.5-ostajan-lahjaverotus-lahjanluonteisessa-kaupassa>

Yritystutkimus. (2017). *Yritystutkimuksen tilinpäätösanalyysi*. Gaudeamus.

Liite 1: Maatilayrityksen oikaistun tuloslaskelman kaava (LUKE, n.d.-b)

Maatilayrityksen oikaistu tuloslaskelma
+ Kotieläintuotot
+ Kasvinviljelytuotot
+ Muut myyntituotot
+ Tuet
LIIKEVAIHTO
+/- Tuotevarastojen ja eläinpääoman muutos
Myynti- ja tukisaamisten muutos
- Saatujen ennakoiden muutos
+ Sisäiset siirrot (luovutukset) ja välituotteiden tilakäyttö
+ Muut tuotot
KOKONAISTUOTTO
- Muuttuvat kulut
- Kiinteät kulut
- Ostovelkojen muutos
- Yrittäjäperheen palkkavaatimus
KÄYTTÖKATE
- Poistot
LIIKETULOS
+/- Rahoitustuotot/ -kulut
NETTOTULOS
- Oman pääoman korkovaatimus
YRITTÄJÄN VOITTO

Liite 2: Yritykselle X laadittu Excel-taulukko yrittäjäperheen palkkavaatimuksen laskemista varten.

Yrittäjäperheen palkkavaatimus						
Hlö 1	Työtunnit Tammi-Maalis	Työtunnit Maalis-Huhti	Työtunnit Huhti-Heinä	Työtunnit Heinä-Syys	Työtunnit Loka-Joulu	Yrittäjäperheen palkkavaatimus koko vuosi
Maatalous	0	50	50	50	150	2100
Metsätalous	250	200	50	150	650	9100
Kiinteistöjen vuokraus	50	0	50	100	200	2800
				Yhteensä	1000	14000
Hlö 2	Työtunnit Tammi-Maalis	Työtunnit Maalis-Huhti	Työtunnit Huhti-Heinä	Työtunnit Heinä-Syys	Työtunnit Loka-Joulu	Yrittäjäperheen palkkavaatimus koko vuosi
Maatalous	50	200	100	100	450	6300
Metsätalous	250	250	200	200	900	12600
Kiinteistöjen vuokraus	50	0	50	50	150	2100
				Yhteensä	1500	21000
Yhteensä	Työtunnit Tammi-Maalis	Työtunnit Maalis-Huhti	Työtunnit Huhti-Heinä	Työtunnit Heinä-Syys	Työtunnit Loka-Joulu	Yrittäjäperheen palkkavaatimus koko vuosi
Maatalous	50	250	150	150	600	8400
Metsätalous	500	450	250	350	1550	21700
Kiinteistöjen vuokraus	100	0	100	150	350	4900
				Yhteensä	2500	35000
Työtunnin hinta	14					

Liite 3. Yritykselle X laadittu taulukko oman pääoman korkovaatimuksen laskemista varten.

Oman pääoman korkovaatimus				
	Oma pääoma	Korkovaatimus%	Korkovaatimus	Kokonaispääoma
Maatalous	802 695	5,00 %	40 135	802 695
Metsä	1 512 942	5,00 %	75 647	1 568 436
Vuokrakiinteistöt	674 781	5,00 %	33 739	674 781

Liite 4. Maatilayrityksen oikaistun taseen kaava (LUKE, n.d.-c; Pellinen & Enroth, 2008, s. 56)

Maatilayrityksen tase	
VASTAAVAA	VASTATTAVAA
PYSYVÄT VASTAAVAT	OMA PÄÄOMA
Aineettomat hyödykkeet	Oma pääoma
Maitokiintiö	Varaukset
Muut aineettomat hyödykkeet	Arvostuserät
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	VIERAS PÄÄOMA
Aineelliset hyödykkeet	Pitkäaikainen vieras pääoma
Maa-alueet	Pitkäaikaiset valtion ja korkotukilainat
Rakennukset	Muut pitkäaikaiset velat
Koneet	Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä
Salaojitukset	Lyhytaikainen vieras pääoma
Pitkäaikaiset kasvustot	Valtion ja korkotukilainojen lyhytaikainen osuus
Muut aineelliset hyödykkeet	Muut korolliset lyhytaikaiset velat
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	Saadut ennakot
Sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset	Ostovelat
Osakkeet ja osuudet	Arvonlisäverovelat
Muut sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset	Muut lyhytaikaiset velat
Sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset yhteensä	Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä
Arvostuserät	Vieras pääoma yhteensä
VAIHTUVAT VASTAAVAT	VASTATTAVAA YHTEENSÄ
Vaihto-omaisuus	
Aineet ja tarvikkeet	
Keskeneräiset tuotteet	
Valmiit tuotteet	
Kotieläimet	
Muu vaihto-omaisuus	
Maksetut ennakkomaksut	
Vaihto-omaisuus yhteensä	
Lyhytaikaiset saamiset	
Myynti- ja tukisaamiset	
Lainasaamiset	
Arvonlisäverosaamiset	
Muut saamiset	
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	
Rahoitusarvopaperit	
Rahoitusarvopaperit	
Rahat ja pankkisaamiset	
Rahat ja pankkisaamiset	
VASTAAVAA YHTEENSÄ	

Liite 5. Yrityksen oikaistu tuloslaskelma jaettuna kolmen eri tuotantosuunnan kesken.

Maatilayrityksen oikaistu tuloslaskelma	Maatalous veropoistot	Maatalous kirjanpito- poistot	Metsä veropoistot	Metsä kirjanpito- poistot	Vuokra- kiinteistöt veropoistot	Vuokra- kiinteistöt kirjanpito- poistot
+ Kotieläintuotot						
+ Kasvinviljelytuotot	6 803	6 803				-
+ Muut myyntituotot		-	69 968	69 968		-
+ Tuet	54 117	54 117	713	713		-
LIIKEVAIHTO	60 920	60 920	70 681	70 681	-	-
+/- Tuotevarastojen ja eläinpääoman muutos		-		-		-
Myynti- ja tukisaamisten muutos		-		-		-
- Saatujen ennakoiden muutos		-		-		-
+ Sisäiset siirrot (luovutukset) ja välituotteiden tilakäyttö		-		-		-
+ Muut tuotot	6 413	6 413		-	16 300	16 300
KOKONAISTUOTTO	67 334	67 334	70 681	70 681	16 300	16 300
- Muuttuvat kulut	18 889	18 889	8 940	8 940	352	352
- Kiinteät kulut	19 503	19 503	13 564	13 564	4 497	4 497
- Ostovelkojen muutos		-		-		-
- Yrittäjäperheen palkkavaatimus	8 400	8 400	21 700	21 700	4 900	4 900
KÄYTTÖKATE	20 542	20 542	26 477	26 477	6 551	6 551
- Poistot	3 711	14 682	7 014	11 484	597	9 056
LIIKETULOS	16 831	5 860	19 463	14 993	5 954	- 2 506
+/- Rahoitustuotot/ -kulut		-	- 798	- 798		-
NETTOTULOS	16 831	5 860	18 665	14 195	5 954	- 2 506
- Oman pääoman korkovaatimus	40 135	40 135	75 647	75 647	33 739	33 739
YRITTÄJÄN VOITTO	- 23 304	- 34 275	- 56 982	- 61 452	- 27 785	- 36 245

Liite 6. Yrityksen oikaistu tase jaettuna kolmen eri tuotantosuunnan kesken.

YRITYKSEN TASE	Maatalous	Metsä	Vuokra kiinteistöt
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	-	-	-
Aineelliset hyödykkeet			
Maa-alueet	483 906	74 783	416 247
Rakennukset	61 364	25 849	226 410
Koneet	109 500	104 500	
Salaojitukset	42 572		
Pitkäaikaiset kasvustot	10 354	1 297 590	
Muut aineelliset hyödykkeet			
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	707 696	1 502 722	642 657
Sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset			
Osakkeet ja osuudet			
Muut sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset			
Sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset yhteensä	-	-	-
Arvostuserät	-	-	-
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus			
Aineet ja tarvikkeet	8 927	423	
Keskeneräiset tuotteet	4 286		
Valmiit tuotteet			
Muu vaihto-omaisuus			
Maksetut ennakkomaksut	4 774	1 043	
Vaihto-omaisuus yhteensä	17 987	1 466	-
Lyhytaikaiset saamiset			
Myynti- ja tukisaamiset	3 386		
Lainasaamiset			
Arvonlisäverosaamiset	9 378		
Muut saamiset			
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	12 764	-	-
Rahoitusarvopaperit			
Rahoitusarvopaperit			
Rahat ja pankkisaamiset			
Rahat ja pankkisaamiset	64 248	64 248	32 124
VASTAAVAA YHTEENSÄ	802 695	1 568 436	674 781
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Oma pääoma	802 695	1 485 242	674 781
Varaukset		27 700	
Arvostuserät			
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Pitkäaikaiset valtion ja korkotukilainat			
Muut pitkäaikaiset velat		37 500	
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		37 500	
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Valtion ja korkotukilainojen lyhytaikainen osuus			
Muut korolliset lyhytaikaiset velat			
Saadut ennakot			
Ostovelat			
Arvonlisäverovelat		13 494	
Muut lyhytaikaiset velat		4 500	
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		17 994	
Vieras pääoma yhteensä		55 494	
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	802 695	1 568 436	674 781

Liite 7. Yrityksen X tunnusluvut tuotantosuunnittain.

Tunnusluku	Laskukaava		Maatalous veropoistot	Maatalous kirjanpito-poistot	Metsä veropoistot	Metsä kirjanpito-poistot	Vuokra-kiinteistöt veropoistot	Vuokra-kiinteistöt kirjanpito-poistot
Käyttökate		Oikaistusta tuloslaskelmasta	20 542		26 477		6 551	
Käyttökate%	100 x	Käyttökate	30,51 %		37,46 %		40,19 %	
		Liiketoiminnan tuotot yhteensä						
Liiketulos		Oikaistusta tuloslaskelmasta	16 831	5 860	19 463	14 993	5 954	-2506
Liiketulos%	100 x	Liiketulos	25,00 %	8,70 %	27,54 %	21,21 %	36,52 %	-15,37 %
		Liiketoiminnan tuotot yhteensä						
Nettotulos		Oikaistusta tuloslaskelmasta	16 831	5 860	18 665	14 195	5 954	-2506
Nettotulos%	100 x	Nettotulos	25,00 %	8,70 %	26,41 %	21,08 %	36,52 %	-15,37 %
		Liiketoiminnan tuotot yhteensä						
Kokonaispääoman tuotto		Nettotulos + korko- ja rahoituskulut	16 831	5 860	17 867	13 396	5 954	-2506
Kokonaispääoman tuotto-%	100 x	Kokonaispääoman tuotto	2,10 %	0,73 %	1,14 %	0,85 %	0,88 %	-0,37 %
		Kokonaispääoma keskimäärin tarkasteluvuonna						
Oman pääoman tuotto		Nettotulos	16 831	5 860	18 665	14 195	5 954	- 2 506
Oman pääoman tuotto-%	100 x	Nettotulos	2,10 %	0,73 %	1,23 %	0,94 %	0,88 %	-0,37 %
		Oma pääoma keskimäärin tarkasteluvuonna						
Yrittäjän voitto		Oikaistusta tuloslaskelmasta	11 212	241	5 048	578	5 954	-2506
Yrittäjätulo		Nettotulos + yrittäjäperheen palkkavaatimus	25 231	14 260	40 365	35 895	10 854	2394
Työansio		Yrittäjätulo - OPO:n korkovaatimus	19 612	8 641	26 748	22 278	10 854	2394
Työtuntiansio		Työansio	8	3	11	9	4	1
		Yrittäjäperheen työ määrä tunteina						
Kannattavuus kerroin		Yrittäjätulo	1,80	1,02	1,14	1,02	2,22	0,49
		Yrittäjäperheen palkkavaatimus + OPO:n korkovaatimus						
Omavaraisuusaste	100 x	Oma pääoma	100 %	100 %	96 %	96 %	100 %	100 %
		taseen loppusumma - saadut ennakot						
Suhteellinen velkaantuneisuus	100 x	Taseen velat - Saadut ennakot			79 %			
		Liikevaihto						
Rahoitusomaisuus		Lyhytaikaiset saamiset + rahat ja rahoitusarvopaperit	77 012	-	64 248	-	32 124	-
Quick Ratio	100 x	Rahoitusomaisuus			3,57			
		Lyhytaikainen vieras pääoma - saadut ennakot						