



Investointilaskelmat uutta ravintolaa varten

Olivia Drayton

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Opinnäytetyö

16.5.2023

Tiivistelmä

Tekijä(t) Olivia Drayton
Tutkinto Tradenomi
Raportin/Opinnäytetyön nimi Investointilaskelmat uutta ravintolaa varten
Sivu- ja liitesivumäärä 21 + 1
<p>Tämä opinnäytetyö tehtiin yritykselle Izakaya BenjaMino Oy. Izakaya BenjaMino Oy on melko uusi yritys, joka aikoo laajentaa toimintaansa avaamalla uuden ravintolan vuoden 2023 lopussa tai vuoden 2024 alussa. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, onko uuden ravintolan avaaminen yritykselle kannattavaa. Työssä käydään ensin läpi investoinnin teoriaa, jonka jälkeen yrityksen investointisuunnitelma, jota varten laskettiin investointilaskelmat ja mietittiin toimivaa rahoituksen lähdettä. Investoinnin kannattavuutta arvioitiin investointilaskelmien, sekä herkkyyssanalyysin pohjalta. Opinnäytetyössä käydään läpi vain yritykselle oleellista investointiteoriaa ja investointilaskelmia.</p> <p>Työn teoreettisessa viitekehyksessä käsitellään investoinnin ja investointilaskelmien teoriaa. Siinä syvennytään omavaraisuus, NPV ja IRR laskelmiin, sekä riskiin ja herkkyyssanalyysiin. Teoriaosuudessa käydään läpi myös hinnoittelua ja rahoituksen lähteitä. Lähteinä on käytetty artikkeleita ja opintokirjoja, sekä yrityksen ensimmäisen vuoden tilinpäätöstä ja kuukausittaisia tuloslaskelmia sekä taseita. Yrityksen omistajia on myös haastateltu opinnäytetyötä varten.</p> <p>Empiirinen osuus sisältää yrityksen lähtökohdat, tavoitteet, yrityksen investointisuunnitelman ja uutta investointia koskevat investointilaskelmat. Investointilaskelmissa käydään läpi yrityksen omavaraisuusasteen muutos, hinnoittelu sekä investoinnin tuloslaskelma (Liite 1.). Seuraavaksi lasketaan tuloslaskelmaan pohjautuva sisäinen korkokanta, netto nykyarvo sekä takaisinmaksuaika. Sitten käydään läpi kyseisten laskelmien pohjalta tehty herkkyyssanalyysi.</p> <p>Lasketut investointilaskelmat ovat todenneet investoinnin kannattavaksi suunnitelmaksi. Investointisuunnitelman toteuttamisen esteenä on kuitenkin yrityksen omavaraisuusaste. Omavaraisuusaste putoaa 29 prosentista 5,54 prosenttiin, jos yritys lainaisi investointiin tarvittavan rahamäärän. Uusi omavaraisuusaste on liian alhainen terveen liiketoiminnan toteutukselle ja investoinnin rahoitukselle. Lopputuloksena suositeltiin ratkaisemaan yrityksen omavaraisuusasteen ongelma. Kun ongelma on ratkaistu, voidaan investointi toteuttaa terveemmältä rahoituspuolelta.</p>
Asiasanat Investointilaskelma, Investointi, kannattavuus, ravintola-ala

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Investoimisen teoriaa.....	3
2.1	Investointilaskelmamenetelmät	3
2.2	Hinnoittelu	7
2.3	Riski ja herkkyysanalyysi.....	7
2.4	Rahan lähde.....	9
3	Izakaya BenjaMino Oy.....	10
3.1	Yrityksen tavoitteet	10
3.2	Lähtökohdat	11
3.3	Suunnitelma	11
4	Yrityksen investointilaskelmat.....	13
4.1	Tarvittavat investoinnit ja niihin liittyvät riskit.....	13
4.2	Hinnoittelu	14
4.3	Omavaraisuuden muutos	15
4.4	Korkokanta.....	15
4.5	Nettonykyarvo	16
4.6	Takaisinmaksuaika.....	16
4.7	Herkkyysanalyysi	17
5	Kannattavuus ja laskelmien tulokset.....	19
5.1	Jatkoa projektille	20
5.2	Opinnäytetyön luotettavuus	20
5.3	Oma oppiminen.....	21
	Lähteet.....	22
	Liitteet.....	25

1 Johdanto

Japani-teema on ollut jo pitkään trendissä Helsingin ravintolamaailmassa. Sushibaarit kuuluvat normaaliin katukuvaan, mutta suurella osalla ihmisistä ei ole vielä tietoa muunlaisesta japanilaisesta ruokakulttuurista tai ruokalajeista. Ravintola-ala on kasvava ja monipuolistuva ala, mutta vielä melko monotoninen Helsingissä. Usein uudet ravintolat erilaisista etnisistä taustoista mukautuvat suomalaiseen ravintolakulttuuriin, sen sijaan, että haastaisivat niiden rajoja. Moni etninen ravintola fuusioituu tai sopeutuu suomalaiseen makumaailmaan, poistamalla usein sen, mikä tekee etnisistä ruokailukokemuksista erikoisia ja mielenkiintoisia. Opinnäytetyöni toimeksiantaja Izakaya BenjaMino Oy, haluaa haastaa näitä ravintolamaailman rajoja Helsingissä ja tuoda ihmisille uusia ravintolaelämyksiä. Yrityksen omistama baari Sakebar & Izakaya tuokin Helsinkiin japanilaista tapaa yhdistää alkoholin juominen ja syöminen. Konsepti on melko uusi Helsingissä, mutta hiukan samantyylinen kuin espanjalaisilla tapas-baareilla.

Izakaya BenjaMino Oy aikoo laajentaa toimintaansa toiseen toimipisteeseen. Suunnitelmana on avata ravintola, joka tulisi isompiin tiloihin eri konseptilla. Ravintolan toimintamalli on yhä japanilainen, mutta keskittyisi enemmän japanilaiseen friteerattuun ruokaan ja olueen. Nykyinen baari keskittyy laadukkaisiin sakejuomiin ja muihin juomiin sopiviin pikkupurtaviin. Olen itse tehnyt muutamia vuoroja sakebaarissa ja tunnen omistajat henkilökohtaisesti. Olen nähnyt yrityksen kasvun pop-up tapahtumista baariksi ja kun kuulin aikomuksesta laajentaa yritystä, idea opinnäytetyön aiheesta kehittyi nopeasti.

Opinnäytetyöni keskittyy Izakaya BenjaMino Oy:n tulevan ravintolan investointilaskelmiin. Työn tarkoituksena on laskea uuden ravintolan avaamisen ja siihen investoimisen kannattavuus, sekä käydä läpi mitä investointeja tarvitaan, kuinka paljon ja millä hinnalla. Opinnäytetyön keskiössä ovat yrityksen investointilaskelmat ja siinä haetaan vastausta seuraavaan pääkysymykseen ja sen alakysymyksiin:

1. Onko uuden ravintolan avaaminen ja siihen investoiminen kannattavaa?
 - a. Millainen suunnitelma investoinnilla on?
 - b. Kuinka suuri on yrityksen omavaraisuuden muutos?
 - c. Mikä on investoinnin NPV, IRR ja takaisinmaksuaika?
 - d. Miten investointi kannattaa rahoittaa?

Työ on onnistunut, kun se vastaa yllä oleviin kysymyksiin ja on toimeksiantajalle selkeä. Opinnäytetyössä ei käydä läpi ravintola-alan tulevaisuuden näkymiä tai ravintola-alan nykyistä kilpailu- ja markkinatilannetta eikä yritykselle epäolennaisia investointilaskelmia. Uusi ravintola suunnitellaan

avattavan vuoden 2023 lopussa tai 2024 alussa, jolloin laskelmani tulevat olemaan johtamassa laajentamisen suuntaa ja ohjaamassa kannattavaan liiketoimintaan.

2 Investoimisen teoriaa

Investointi määritellään arvossaan nousevan varallisuuden tai omaisuuden ostamiseksi, sillä tarkoituksella, että tulevaisuudessa osto tuo ostajalle tuottoa (E. Napoletano, Benjamin Curry, 4.4.2022). Investoinnit ovat usein pitkäkestoisia hankkeita, jotka synnyttävät suuria hankinta- tai toimintakuluja. Tarkoitus on siis käyttää rahaa, jotta raha tuottaisi lisää rahaa. Investoinnit ovat strategisia päätöksiä, joita tehdään erilaisista yrityksen strategiaan sopivista syistä. Niitä voidaan tehdä esimerkiksi tuotannon kehittämiseksi tai tehostamiseksi, ympäristön suojelemiseksi ja työn helpottamiseksi. (Suomi.fi, 9.1.2019.)

Yritys voi investoida aineettomiin tai aineellisiin hyödykkeisiin. Aineellisia hyödykkeitä ovat esimerkiksi yrityksen toimitila tai tuotantotyökalut ja aineettomat esimerkiksi tuotteen laadun kehittämistä, tutkimusta tai työntekijöiden koulutusta. Izakaya BenjaMino Oy:n uusi investointi pitää sisällään sekä aineellisia että aineettomia hyödykkeitä. Yrityksen on avattava kokonaan uusi toimipiste uusiin toimitiloihin. Hankintoihin kuuluvat toimitilan remontointi, uudet työkalut ja uudet työntekijät, jotka on myös koulutettava. Uuteen ravintolaan investoimisen tarkoituksena on tuottaa tulevaisuudessa tulosta yritykselle ja omistajille. (Järvenpää, Länsiluoto, Partanen, Pellinen, 329.)

Izakaya BenjaMino Oy:n uuden ravintolan avaaminen on laajennusinvestointia, eli nykyisen yrityksen laajentamista uudelle markkina-alueelle. Laskelmien tekeminen vaatii strategista harkintaa ja huolellista suunnittelua. Mitä suurempi riski investoinnilla, sitä enemmän siltä voi vaatia tuottoa. Laajennusinvestoinneilla on usein suurempi riski, jolloin investoinnilta voidaan vaatia suurempaa tuottoa. Pienempi tuotto voidaan hyväksyä, jos investointi mahdollistaa tulevaisuudessa uutta liiketoimintaa. Izakaya BenjaMino Oy:n kohdalla uusi ravintola mahdollistaa muiden uusien ravintoloiden avaamista, sillä ravintolan omistamista voidaan käyttää vakuutena seuraavien investointien lainanhakua varten. (Järvenpää ym. 330.)

2.1 Investointilaskelmamenetelmät

Investointilaskelmien merkitys näkyy silloin, kun halutaan varmistaa investoinnin tuottavuus. Laskelmien tarkoitus on minimoida hävikki ja maksimoida tulos. Investoidessa on käytettävä ensin paljon resursseja ja odotettava tuloja kärsivällisesti. Tulot syntyvät vähitellen vuosien varrella. Tämän takia investoidessa on hyvä määritellä tulevien tulojen nykyarvo, sillä se kertoo tarkemmin investoinnin kannattavuudesta. Investointilaskelmissa on laskumenetelmiä, jossa keskitytään juuri rahan nykyarvon laskemiseen. (Järvenpää ym. 335–336.)

Investointipäätös vaikuttaa yrityksen talouteen ja näin myös kannattavuuteen. Päätös investoida on usein suuri ja päätöksen perusteellinen tutkiminen on tällöin hyödyllistä. Izakaya BenjaMino Oy voi

investointilaskelmien avulla määrittää millä summalla ja minkälaisilla investoinneilla ravintolan avaamisesta tehdään mahdollisimman kannattavaa. Jotta investoinnin kannattavuus voidaan laskea, täytyy ensin selvittää investoinnin hankintameno, eli paljonko investoinnin toteuttaminen maksaa, vuosittaiset nettokassavirrat, eli paljonko investointi tuottaa vuodessa, investoinnin taloudellinen pitoaika, eli kauanko voimme käyttää investointia ja investoinnin mahdollinen jäännösarvo, eli jääkö edelleen myynnissä yritys miinukselle vai plussalle. Myös laskentakorkokanta ja riskit on tiedettävä, jotta investoinnin kannattavuutta voidaan arvioida. Nämä luvut toimivat pohjana investointilaskelmille. Käymme niitä myöhemmin tarkemmin läpi Izakaya BenjaMino Oy:n näkökulmasta. (Tomperi, 221; Järvenpää ym. 335–336.)

Omavaraisuuden muutos

Omavaraisuusaste kertoo yrityksen oman rahan määrästä suhteessa lainaan sekä lainan takaisinmaksuvalmiudesta. Omavaraisuusaste ilmaisee kuinka hyvin yritys sietää tappiota ja kuinka terve yrityksen rahoitusmalli on. Korkeampi omavaraisuusaste merkitsee usein vakaampaa ja luotettavampaa taloudellista rakennetta yhtiössä. Matalalla omavaraisuusasteella on suuremmat riskit markkinatilanteen muuttuessa. Jos kannattavuus laskee, pienen omavaraisuusasteen omaava yritys kärsii siitä enemmän, kuin suuren omavaraisuusasteen omaava yritys. Kannattavuuden laskeessa huonon omavaraisuuden omaava yritys voi nopeasti syöksyä konkurssiin. Omavaraisuusasteen ollessa liian suuri, se kertoo tehottomasta johdosta. Yrityksen rahoja ei välttämättä käytetä tehokkaasti, eikä se näytä hyvältä yrityksen kasvun kannalta. Kun yrityksessä ei sijoiteta varoja, kasvu pysähtyy ja riskinotto pienenee, eikä se houkuttele uusia sijoittajia. (Salo 4.7.2022.)

Omavaraisuusaste lasketaan jakamalla yrityksen omat varat taseen loppusumman ja työn ennakkomaksujen erotuksella. Monella yrityksellä ei kuitenkaan ole suuria ennakkomaksuja, jolloin omavaraisuusasteen voi laskea jakamalla omat varat taseen loppusummalla. Sitten luku muutetaan prosentteiksi. Heikoksi omavaraisuusasteeksi lasketaan alle 15 prosentin aste, välttäväksi 15–25 prosentin aste, tyydyttäväksi 25–35 prosentin aste ja hyväksi 35–50 prosentin aste. Erinomaiseksi omavaraisuusasteeksi lasketaan yli 50 prosenttiin nouseva aste. (Inderes 2018; Omavaraisuusaste-% 2023.)

Nettonykyarvo

Nettonykyarvo (NPV=Net Present Value) on tärkeä kannattavuuden mittari. Nettonykyarvo määrittää investoinnin arvon diskonttaamalla, eli muuttamalla investoinnista vuosien varrella syntyvät rahavirrat nykyiseen arvoon. Nykyarvoon diskontatusta summasta vähennetään vielä investoinnin hankintameno. Tulevien tulojen diskonttaaminen on kannattavaa, sillä nyt saatava tulo, on arvokkaampi kuin kahden vuoden päästä saatu tulo. Nyt saatu tulo voidaan laittaa kasvamaan, jolloin se

tuo enemmän arvoa kuin tulo, joka on saatavilla myöhemmin. Sama koskee sijoitusten riskiä. Jos kahdesta sijoituksesta saadaan saman verran tuottoa, mutta toisessa on suurempi riski, on suuremman riskin omaava sijoitus vähempiarvoisempi. Suurempi riski vaatii suuremmat tuotot korvataksaan sijoituksen. (Järvenpää ym. 337–339.)

Myöhemmin saatava raha on arvoltaan alempi myös inflaation takia. Inflaatio tarkoittaa hintojen nousua ja näin rahan arvon laskua. Inflaatio syö rahan arvoa. Inflaation takia samalla määrällä rahaa ei saada enää saman verran tavaraa. Inflaatio kasvoi vuonna 2021 Euroopan unionissa 2,9 % ja kasvu kolminkertaistui vuonna 2022, eli jopa 9,2 %. (Eurostat 2023; Macrotrends s.a.)



Harvard Business review:n mukaan diskonttokoron määrittely vaihtelee yrityksen mukaan. Korkoon vaikuttaa yrityksen investoinnin rahoituksen lähde. Diskonttokorkona voidaan käyttää vaadittua tuotto prosenttia tai esimerkiksi lainatun rahan korkoprosenttia. Jos osakkaat toivovat 12 % tuottoa, on diskonttokoroksi voitu määrittää 12 %. Lainan koron ollessa 4 %, voidaan yrityksessä käyttää lainan korkoa diskonttokorkona. (Hbr 2014.)

Diskonttokorko määritellään yleensä kuitenkin painotetun keskimääräisen pääomakustannuksen (WACC =Weighted Average Cost of Capital) mukaan. Siinä lasketaan oman pääoman ja velkapääoman kustannusten painotettu keskiarvo, eli osuuksien prosenttimäärän mukaan yrityksen arvosta. WACC:n laskemiseksi täytyy tietää yrityksen rahoitusvelan kustannukset sekä oman pääoman kustannukset. (Corporate finance institute 19.4.2023; Economy pedia s.a.)

Nettonykyarvolaskelmassa on kolme kohtaa, joiden väärin arvioiminen vaikuttaa suuresti NPV:n tulokseen: Alkuinvestoinnin määrä, diskonttokoron määrittäminen sekä investoinnin tuotto. Alkuinvestoinnin määrän määrittäminen voi olla haastavaa silloin, kun investointi ei ole yhden laitteen ostoa, jolla on tarkka myyntihinta. Diskonttokoron määrittäminen hankaloittaa tulevaisuuden epävarmuus. Investoinnin kolmantena vuonna korot voivatkin nousta huomattavasti, jolloin NPV- laskelma ei pidä enää paikkansa. Investoinnin tuotosta on oltava arvioidessa melko tarkka, eikä liian optimistinen. Tuottoja arvioidessa saatetaan katsoa tilannetta puolueellisesti. (Hbr 2014.)

Net Present Value

$$NPV_{t=1 \text{ to } T_0} = \frac{\sum X_t}{(1 + R)^t} - X_0$$

Kuva 1. NPV kaava. (Vaidya 2023)

Tässä nettonykyarvon kaavassa X kausikohtainen on kassavirta, t on ajanjakso ja R korko ja X_0 on investoinnin alkuinvestointi. Sijoitus on kannattava, kun nettonykyarvon tulos on positiivinen luku. Sijoitus ei ole kannattava, jos NPV:n tulokseksi saadaan negatiivinen arvo. Sijoitus ei siis tuota tuotto-odotuksen verran tuloa. (Vaidya 2023.)

Sisäinen korkokanta

Korko yksinkertaisuudessaan tarkoittaa rahan hintaa, eli korko on se määrä rahaa, joka maksetaan rahan lainaamisesta tai oman pääoman tuottovaatimuksista. Korkokanta kertoo, kuinka suuri prosenttiosuus korko on pääomasta, tietyn ajanjakson aikana. Esimerkiksi 1,5 prosentin korkokanta tilillä merkitsee sitä, että tilille maksetaan talletetusta rahasta 1,5 prosentin edestä korkoa kerran vuodessa. (Haaga-Helia s.a.)

Sisäinen korkokanta on taas menetelmä, joka selvittää millä korkokannalla investoinnin tuotot ovat nykyarvossa yhtä suuret kuin hankintamenot. Sisäistä korkokantaa käytetään usein yhdessä nettonykyarvon kanssa. Tässä menetelmässä käytetään myös diskonttausta, niin kuin NPV:ssä. Se kertoo paljonko investointi tuottaa prosenttimääräisesti ja mikä on investoinnin kriittinen piste eli missä kohtaa menee tuoton ja tappion raja. Kun sisäinen korkokanta on tuottovaatimuksen suuruinen tai suurempi, investointi on kannattava. (Soile 225.)

Investointien sisäisen koron laskeminen on hyvin työlästä käsin, joten taulukkolaskentaohjelmat, kuten Excel, ovat erittäin tehokkaita apuvälineitä korkokannan laskemiseen. Käsin laskiessa sisäiseksi korkokannaksi voidaan saada monta mahdollista tulosta tai ei tulosta ollenkaan. Laskeminen käsin onnistuu silloin, kun investoinnilla ei ole jäännösarvoa ja kun nettokassavirratt pysyvät vakiona, eli tulon määrässä ei ole muutosta. (Järvenpää ym. 340.)

Takaisinmaksuaika

Investoinnin kannattavuutta voi mitata takaisinmaksuajan mukaan. Takaisinmaksuaika kertoo milloin investointi kattaa oman hankintamensonsa investoinnin nettotuotoilla. Mitä lyhyempi takaisinmaksuaika, sitä parempi. Takaisinmaksuaika lasketaan jakamalla investoinnin hankintameno vuosittaisella nettokassavirralla. Takaisinmaksuajan laskeminen ei itsessään ota huomioon rahan aika-arvoa, ellei sitä lasketa erikseen korko huomioiden. (Järvenpää ym. 344.)

Takaisinmaksuaikamenetelmän hyviä puolia on laskun yksinkertaisuus ja sen ymmärrettävyys. Jos yritys investoi miljoonan ja saa siitä takaisin 250 000 euroa vuodessa, saa yritys investoinnista miljoonan takaisin neljässä vuodessa. Tällöin takaisinmaksuaika on neljä vuotta. Tämän jälkeen tuleva raha on tuottoa. Takaisinmaksuaikamenetelmällä on myös huonoja puolia. Rahan aika-arvon

ja inflaation poissulkeminen laskemisessa sekä epätasainen tulojen muodostuminen tekevät takaisinmaksuajan laskemisesta epätarkan ja enemmänkin suuntaa antavan laskelman. (Investopedia 2023.)

2.2 Hinnoittelu

Hinnoittelu on yrityksen menestykseen ja sen kannattavuuteen keskeisesti vaikuttava tekijä. Investointi kannattaa silloin, kun myynnin tulot ovat suuremmat kuin menot. Hinnoittelu määrittää tuotteiden tai palveluiden aseman markkinoilla. Kalliimmat tuotteet nähdään usein laadukkaampina ja parempina kuin halvemmat tuotteet, ja ne mielletään luksustuotteiksi. Hinnanalennus tuo usein enemmän kysyntää ja hinnan nostaminen puolestaan vähentää sitä. (Järvenpää ym. 184.)

Tuotteita voidaan hinnoitella kustannus-, markkina-, tavoite-, arvo- ja sopimusperusteisesti. Kustannusperusteisesti hinta määrittyy kustannuksien pohjalta, eli laskelmana siitä, paljonko tuotteen valmistamiseen on kulunut rahaa. Kustannusperusteisessa hinnoittelussa on siksi tärkeää laskea kustannukset oikein. Markkinaperusteisessa hinnoittelussa hinta määrittyy markkinoiden mukaan. Esimerkiksi kulta ja moni muu raaka-aine hinnoitellaan markkinoiden kysynnän ja tarjonnan mukaan. Tavoiteperusteisessa hinnoittelussa hintaa ohjaa yrityksen strategian tavoitteet. Hinnoittelu ei tällöin ole aina tasaisesti tuottavaa, vaan tuotteita voidaan myydä tappiolla, jos se on strategisesti kannattavaa. Arvoperusteisessa hinnoittelussa tuotteen koettu arvo määrittää hinnan. Tuote voidaan kokea arvokkaammaksi, jos se kestää pitkään, on laadukas, tai esimerkiksi tuotteen brändi tuo lisäarvoa hankintaan. Tämä hinnoittelu haastaa tuomaan asiakkaille näkyväksi tuotteen arvokkaat ominaisuudet. Sopimusperusteinen hinnoittelu on asiakkaan ja myyjä välinen hintaneuvottelu. Hintaa sovitaan siis sopimuskohtaisesti. Esimerkiksi valokuvaaja voi sopia eri hinnan yrityksen kanssa kuin yksittäisen kuluttajan kanssa. (Järvenpää ym. 185–187.)

Uusia tuotteita voidaan hinnoitella eri tavalla kuin aiemmin mainittuja. Uusissa tuotteissa voidaan käyttää kermakuorintahinnoittelua tai markkinoiden valtaushinnoittelua. Kermakuorinta asettaa hinnan korkealle, koska kilpailijoita markkinoilla ei ole. Hintaa alennetaan hiljalleen, kun muita kilpailijoita tulee markkinoille. Valtaushinnoittelu asettaa hinnan niin, että yritys saisi myytyä mahdollisimman monta tuotetta. Kun haluttu markkinaosuus on saavutettu, voidaan hintaa alkaa nostamaan. (Järvenpää ym. 186.)

2.3 Riski ja herkkyysanalyysi

Investoinnin riski voidaan määritellä tappion tai häviön todennäköisyytenä. Riski toimii niin sanotusti epävarmuuden mittarina. Mitä suurempi epävarmuus tai mahdollisuus tuottaa tappiota, sitä suurempi on investoinnin tuoton oltava, jotta riski olisi kannattavaa. Mitä suurempi riski, sitä suuremmat tuotot. (The Economic Times 2023.)

Yritysten on otettava liiketoiminnassaan riskejä, sillä ilman riskiä yritys ei kasva, eikä ole tuottoisa. Riskiä otettaessa on kuitenkin huolehdittava, ettei riskin suuruus ole yritykselle liikaa. Liiketoiminnan riskejä voidaan siis hallita erilaisin ohjauskeinoin. Riskienhallintataidot kertovat vastuullisesta liiketoiminnasta. (Järvenpää ym. 311.)

Ravintola-alalla investointi ja sijoittaminen on hyvin riskialtista. Uuden ravintolan avaaminen vaatii usein suuret investoinnit, ja tuotot ovat riskiin suhteutettuna melko pienet. Kilpailu on alalla kovaa ja monet ravintolat ovat joutuneet sulkemaan ovensa muutaman vuoden sisällä avaamisesta. (Fornieris, 30.9.2010). Helsingissä vuonna 2015 suljettiin jopa 430 ravintola-alan yritystä, kun samana vuonna aukesi 509 yritystä. Uudet konseptit ja kokemukset ovat kuitenkin suuresti haussa. (Malmi-nen 17.2.2017.)

Uuden ravintola avaamisen kannattavuuteen ja riskin suuruuteen liittyy ajoitus. Ravintola-alan trendin tutkiminen, sekä alan tulevaisuuden suunnan selvittäminen voi olla ratkaiseva tekijä investoinnin onnistumisessa. Hyvä sijainti, maine ja huolellisesti suunniteltu liiketoimintasuunnitelma pienentävät riskiä ja vaikuttavat investoinnin tuottoisuuteen. (Chaudhary 2023.)

Herkkyysanalyysi

Jotta voidaan tietää, kuinka herkkä investoinnin tuotto on muutoksille, on tehtävä herkkyysanalyysi investointilaskelmista. Herkkyysanalyysi kertoo kuinka yhden investoinnin osa-alueen muutos vaikuttaa investoinnin tulokseen. Tätä kautta voidaan vertailla eri muutosten vaikutusta ja niiden suuruutta, esimerkiksi onko investointi enää kannattava sen tuottaessa 60 000 euroa vähemmän vuodessa, tai menojen noustessa 40 000 eurolla. (Kolttola, Pösö, & Saaranen 350.)

Herkkyysanalyysi on hyvin hyödyllinen, kun siitä tekee ainakin kolme erilaista mahdollista lopputulosta - positiivisen, neutraalin ja negatiivisen. Positiivinen kuvastaa investoinnin odotettua parempaa tulosta, neutraali odotettua tulosta ja negatiivinen odotettua huonompaa tulosta. Eri lopputulokset kertovat myös investoinnin riskin suuruudesta. Riski on suurempi, jos negatiiviseen lopputulokseen päätyminen vaatii vain pientä muutosta. (Valtiokonttori s.a.)

Herkkyysanalyysi auttaa vähentämään epävarmuustekijöitä, jotka liittyvät kassavirta- ja tuloslaskelmapohjaisiin laskuihin, kuten nettonykyarvoon. Kassavirran määrittäminen vaatii paljon arviointia ja olettamista, jolloin tuloslaskelmaa ei voida koskaan laskea varmasti ja tarkkaan. (Järvenpää ym. 348.)

2.4 Rahan lähde

Yrityksen investointien lisärahoitus voidaan jakaa oman pääoman tai vieraan pääoman ehtoiseen rahoitukseen. Oman pääoman ehtoinen rahoitus lasketaan sijoitukseksi, kun taas vieraan pääoman ehtoinen velaksi. Oman pääoman ehtoista rahoitusta voidaan saada yrityksen omistajilta, osakkaalta tai esimerkiksi enkelisijoittajalta. Vieraan pääoman ehtoista rahoitusta haetaan usein pankista. (Aamupartners 2021.)

Investoinnin rahoitusta voi hakea pankista. Jotta pankista voidaan lainata rahaa investointiin, on varmistettava, että yrityksellä on tarvittavat vakuudet sitä varten. Esimerkiksi OP Yrityspankilta voi saada rahoitusta investointeihin sillä ehdolla, että yrityksen taloudellinen tilanne on hyvä, liikeidea toimiva ja rahoitushakemuksen perustelut hyviä (OP. A s.a.). Yritys tarvitsee myös hyvän takaisinmaksukykyyn lainaa varten. Hyvä takaisinmaksukyky saadaan esimerkiksi maksamalla nykyisen ravintolan velka pois ja suunnittelemalla uusi investointi niin, että riskejä minimoidaan mahdollisimman paljon ja kannattavuus lasketaan mahdollisimman tarkkaan.

Ravintolan vähäisen oman vapaan pääoman vuoksi yrityksen on pohdittava tapoja kerätä tarvittava rahoitus kokoon. Oman osuuden rahoittamiselle on pari eri vaihtoehtoa. Yritys voi kasvattaa myyntituloja nykyisessä baarissa ja sijoittaa tuotot tulevaan ravintolaan. Baari tuottaa tulosta aukiolokausinaan keskimäärin 4000 €, eli vuodessa he keräisivät 48 000 € pääomaa, sekä olisivat maksaneet suuren osan nykyisestä lainastaan pois, jolloin yritys olisi taloudellisesti vakaammassa tilassa. Yrityksen on helpompi hakea lainaa ja se olisi takaisinmaksukykyisempi. (Tomperi 118.)

Yritys voi hankkia rahaa säästämällä baarin tuloksesta tai hankkimalla investoijan, joka haluaa lähteä rakentamaan uutta ravintolaa ja lainata yritykselle käsirahan tai koko lainasumman. Vaihtoehtona on uuden osakkaan mukaan ottaminen. Osakkaan sijoitusmäärä siirtyy silloin yrityksen varoihin. Investointi voi olla oman pääoman ehtoista eli osakkeiden merkitsemistä. Oman pääoman ehtoinen rahoitus lasketaan yrityksen omaan pääomaan (OP. B S.a.). Osakas voi myös lainata yritykselle tarvittavan määrän vieraan pääoman ehtoisesti ilman että ryhtyy osakkaaksi. Uusi osakas kuitenkin pienentäisi nykyisten omistajien osaa yrityksestä ja uusi ihminen tuo uusia haasteita, kun sovitaan tulevista investoinneista ja yrityksen suunnasta. Osakas voi kuitenkin tuoda myös helpotusta vastuun jakamisella ja hyvillä oivalluksilla. Uuden osakkaan yritykseen mukaan ottaminen on nykyisillä omistajilla harkinnassa. Alkuinvestointien jälkeen uutta ravintolaa rahoitetaan sen omalla tulorahoituksella, eli ravintolan myynnillä. Tulorahoituksen on tarkoitus kattaa ravintolan kiinteät ja muuttuvat kuukausikulut, maksaa pois otettu laina korkoineen, sekä tehdä tuottoa.

3 Izakaya BenjaMino Oy

Izakaya BenjaMino Oy on melko uusi mikroyritys, jonka omistaa Minori Yoshida ja Benjamin Öberg. Heidän ravintolansa Sakebar & Izakaya avattiin elokuussa 2021, eli se on ollut pian kaksi vuotta toiminnassa. Liikevaihto yrityksellä vuonna 2022 oli 257 tuhatta euroa. Baarissa on 18 asiakaspaikkaa. Baaritalan pieni koko rajoittaa myynnin määrää, mutta mahdollistaa baarin pyörittämisen pienellä työntekijämäärällä. Izakaya BenjaMino Oy toivoisi seuraavan tilan ja keittiön olevan suurempia. Tekemäni investointilaskelmat kertovat yritykselle uuden ravintolan avaamisen kannattavuuden ja millaisia vaihtoehtoja heillä olisi rahoituksen suhteen, sekä kuinka uusi hankinta tulisi vaikuttamaan heidän nykyiseen kannattavuuteensa. Tämän opinnäytetyön tekeminen opettaa minulle samalla selkeän investointilaskemien tekoprosessin, jota voin hyödyntää jatkossakin. Tekemääni Excel-pohjaa voi tulevaisuudessa hyödyntää uusien ravintoloiden investointilaskelmiin.

Izakaya BenjaMino Oy:n uusi ravintolaidea on tuttu, mutta tuo kuitenkin uutta Helsingin ravintolakulttuuriin. Tämän takia omistajilla on luottoa uuden ravintolan onnistumiseen. Uusi konsepti sekä Japani-trendi Suomessa tuovat asiakkaita uuteen ravintolaan. Ravintolan markkinarako kuitenkin myös rajoittaa kävijöitä, sillä kaikkia ei kiinnosta mukavuusalueen ulkopuolinen ravintolakokemus. Osa asiakkaista voi myös olettaa ravintolan toimivan tietyissä helsinkiläisissä raameissa, joten on tärkeää tiedottaa asiakkaita uuden ravintolan toiminta-ajatuksesta. Omistajat ovat kuitenkin tunnettuja laadukkaasta työstään ja hyvistä makumaailmoista, joten heidän maineensa tulee auttamaan ravintolan lanseerauksessa.

3.1 Yrityksen tavoitteet

Kyseisen projektin aloittaminen merkitsisi omistajille intohimonsa toteuttamista ja passiivista tuloa eli tuloa, jota saa ilman aktiivista työskentelyä, tulevaisuudessa. He toivovat tuovansa jotain uutta, mielenkiintoista ja monipuolista Helsingin ravintolamaailmaan, josta he itsekin pääsisivät nauttimaan. Toiveena on luoda kokemuksia, jotka innostavat alan tekijöitä, kuluttajia, sekä heitä itseään. Yksi nykyisistä ravintolatrendeistä ovatkin elämykset ja asiakkaat käyvät mielellään ravintoloissa, jotka innostavat ja kiehtovat heitä. (sanoma.fi 17.5.2022). Kilpailun kasvu alalla voi luoda laadukkaampia ravintoloita sekä monipuolisuutta ravintolakulttuuriin.

Izakaya BenjaMino Oy:n omistajat, Minori ja Benjamin, suunnittelevat jatkavansa itse Sakebarissa työskentelyä. Uutta ravintolaa suureksi osaksi johtaisivat heidän palkkaamansa työntekijät, mutta ravintolan järjestelyjä, ruokalistaa ja muutoksia käytäisiin omistajien kanssa läpi. Kun ravintolan toiminta on tasaista ja ravintola on löytänyt rytminsä, voivat omistajat miettiä seuraavaa kohdetta.

3.2 Lähtökohdat

Lähtöarvot uuden investoinnin kannalta eivät ole parhaimmat. Izakaya BenjaMino Oy on hyvin uusi yritys, jolle on tehty vasta yksi tilinpäätös. Yrityksen liikevaihto oli 257 000 € vuonna 2022, alkuinvestointi noin 60 000 € ja tilikauden nettotulokseksi jäi 8000 €. Lainan hakemista hankaloittaa se, että yrityksen baaritila oli kesällä 3 kuukautta Pop-Up ravintoloiden käytössä, joten yritys ansaitsi kesä kautena hyvin vähän. Tuloa saatiin kuluja vähemmän. Baari ei siis tehnyt tarpeeksi tulosta tilikauden kolmena viimeisenä kuukautena, joten sinä aikana kului suuri osa yrityksen tilivuoden aiemmasta tuloksesta. Baarin kolme kiinniolokuukautta ei näytä lainahakemuksessa hyvältä ja aiheuttaa pankille epävarmuutta yrityksen vakaudesta. Baarin aukioloaikana asiakkaita on kuitenkin riittänyt ja kauppa on käynyt hyvin. Sakebar & Izakaya on saanut Googlen arvosteluissa 4.8/5 ja kirjoitetut arvostelut ovat olleet suuresti positiivisia.

Yrityksellä on tällä hetkellä vakaa taloudellinen tilanne. Ensimmäinen tilikausi teki voittoa Pop-up kaudesta huolimatta, mutta uuden investoinnin tekeminen ja lainan ottaminen voivat kuitenkin horjuttaa tilannetta ja lisätä riskiä yrityksen taloudelle ja takaisinmaksukyvyille. Sijainnin on toimittava konseptin kanssa ja se on yksi merkittävä ravintolan menestykseen liittyvä tekijä (sanoma.fi, 17.5.2022). Työntekijöiden on tuotettava laadukasta tulosta, että ravintolan maine pysyy hyvänä. Maailmantilanteen epävakaus tällä hetkellä on myös riski ravintolan avaamiselle. Inflaatio on korkealla tasolla ja naapurimaassa on sota käynnissä, joka on johtanut ruoan hinnan nousuun.

3.3 Suunnitelma

Ideana on perustaa uusi ravintolabaari japanilaiseen tyyliin. Ravintola keskittyisi hyvään olueeseen ja friteerattuun ruokaan. Annokset ovat jaettavia ja yhdessä oluen tai muun juoman kanssa nautittavia. Ravintolan kohderyhmänä on helsinkiläiset täysi-ikäiset ihmiset, n. 20–55-vuotiaat, jotka etsivät uusia ravintola kokemuksia ja ovat kenties kiinnostuneita tai olleet kosketuksissa japanilaiseen ravintolakulttuuriin.

Izakaya BenjaMino Oy pysyy ravintola-alalla, mutta uuden yksikön tapauksessa hieman eri konseptilla ja eri paikassa. Strategioidessa on tärkeä miettiä ja analysoida kysyntää, markkinatilanteen muutosta ja sijainnin tärkeyttä. Konseptin on oltava kiinnostava ja vähän erilainen, että se erottuisi kilpailijoista. Ravintolan sijainnilla on paljon merkitystä sen menestymisen kannalta. Ravintolan on kannattavampaa olla keskeisellä sijainnilla, jotta asiakkaiden on helpompi tulla paikan päälle ja jatkaa ravintolasta muihin menoihin. Helsingissä moni ravintola on joutunut sulkemaan ovensa syrjäisemmän sijainnin vuoksi. Taloudellisesti haastavina aikoina, ihmiset käyvät vähemmän ravintoloissa, mikä laskee kysyntää.

Helsingissä uuden ravintolan avaaminen eri toimitilaan edellyttää usein liiketilan edellisen liiketoiminnan ostoa. Helsingissä on myös muutamia uudempia tai remontissa olevia rakennuksia, joihin etsitään ostaja usein 1–2 vuotta etukäteen. Ostaja pääsee itse vaikuttamaan toimitilan suunnitteluun ja osallistuu myös rakennuskuluihin. Viime aikoina on ollut enemmän vararikkoon päätyneitä ravintoloita, joiden tilat voivat olla saatavilla vain vuokrahintaan sekä erillisen varustuksen ostohintaan. Paras vaihtoehto investointiprojektille olisi sellainen toimitila, jossa edellinen yritys on joutunut vararikkoon. Niitä on kuitenkin harvassa ja kilpailu on kovaa, sillä ne ovat hyvin haluttuja. Liiketoiminnan ostaminen on Izakaya BenjaMino Oy:lle tällä hetkellä varmin vaihtoehto. (Öberg 16.5.2023.)

Tulevassa toimitilassa täytyy pystyä friteeraamaan ruokaa, eli siellä on oltava rasvahormit. Toimitilassa on oltava valmiiksi keittiö, jota voidaan muokata uuteen konseptiin sopivaksi. Toimitila remontoidaan omistajille mieleiseen ja ravintolalle sopivaan tyyliin. Ravintola halutaan sisustaa Izakayaksi, eli melko rentoon ja mukavaan japanilaiseen baarityyliin. Halutaan, että asiakas kokee astuvansa Japaniin hänen astuessa ravintolaan. Remontille ja avajaisiin valmistautumiselle varataan kaksi viikkoa aikaa. Toimitilan halutaan olevan Kalliosta tai Sörnäisestä, noin 37–45 asiakaspaikalla. Uusi tila tarvitsee kokkeja, tarjoilijoita ja siivouspalvelua. Yrityksen täytyy myös varata rahaa mahdollisiin korjauksiin tai vahinkoihin, joita ravintoloissa tapahtuu.

Ravintola olisi aluksi auki neljä päivää viikossa. Sinne tarvitaan ainakin kaksi työntekijää keittiöön ja kaksi salin puolelle palvelemaan asiakkaita, sekä osa-aikainen työntekijä kiireisille päiville ja päiville, jolloin joku vakituisista työntekijöistä ei pääsekään paikalle. Ravintolaan tarvitaan siivouspalvelu huolehtimaan yleisestä siisteydestä. Ravintola avataan ensin iltaravintolana ja myöhemmin mahdollisesti myös lounaan ajaksi. Avaamisen toivotaan toteutuvan vuoden 2023 loppupuolella tai seuraavan vuoden alussa.

Kun tiedetään tarvittavan investoinnin suuruus, voidaan lähteä laskemaan sen kannattavuutta. Tarkoituksena on määrittää, tuleeko investoinnista tuottoa ja miten mahdollistetaan kannattava toiminta. Tämän vuoksi investointilaskelmissa käydään läpi yrityksen nettonykyarvon ja omavaraisuuden muutoksen, sekä tehdään herkkyyshanalyysi.

4 Yrityksen investointilaskelmat

Izakaya BenjaMino Oy:n investointilaskelmissa huomioidaan investoinnin nettonykyarvo, omavaraisuusasteen muutos, sisäinen korkokanta, herkkyyssanalyysi ja takaisinmaksuaika. Laskelmien pohjana käytetään investointimenojen selvitettyä määrää, sekä uuden ravintolan arvioitua tuloslaskelmaa (Liite 1.). Eli kun investoinnin hankintamenon määrä on laskettu, voidaan määrittää tarvittavan lainan tai haettavan uuden sijoittajan myötä tulevan oman pääoman summa, sekä arvioida investoinnin muuttuvien kustannuksien ja kiinteiden kustannuksien määrä.

4.1 Tarvittavat investoinnit ja niihin liittyvät riskit

Jotta investointi onnistuu mahdollisimman hyvin ja vakaalla rahoituspohjalla, tarvitaan rahaa investoinnin aloittamiseen. Raha kattaa liiketilan oston, vuokran, työntekijöiden palkat sekä muut tarvittavat menot kolmen kuukauden ajan. Investointiin menevät rahat ja hankinnat on arvioitu aikaisemman ravintolanaavauskokemuksen pohjalta, sekä markkinoilla myynnissä olevien tuotteiden ja palvelujen pohjalta. Ravintoloilla on melko suuret vaihtuvat kustannukset, sillä raaka-ainekustannukset määrittyvät vaihtelevan asiakasmäärän mukaan.

Ravintolaliiketoiminnan ostohinnaksi voidaan arvioida noin 140 000 € ja tilan vuokraksi noin 3200 €. Hinta-arviot pohjautuvat tällä hetkellä Hakaniemi/Sörnäinen/Kallio alueella oleviin vapaisiin liikeyrityksiin ja tiloihin. Remonttiin ja laitehankintoihin varataan 20 000 € ja sisustukseen 10 000 €. Kun vakituisen työntekijän palkka on 2500 € ja vakituisia on neljä, varataan työntekijäkustannuksia varten 15 000 € kuukaudessa ja 1950 € osa-aikaista työntekijää varten. Työntekijäkustannuksissa on otettu huomioon työntekijän eläkemaksut, sairausvakuutusmaksu, työttömyysvakuutus ja lomarahat. Siivouspalvelun arvioidaan maksavan noin 60 € jokaisena aukiolopäivänä, eli vähän alle 1000 € kuukaudessa. Muihin kuukausittaisiin kustannuksiin, kuten sähköön, markkinointiin, korjausvaraukseen, kassajärjestelmään, pankkipalveluihin, nettisivukustannuksiin sekä toimistotyövälineisiin varataan noin 1400 € kuussa. Määrät näkyvät eriteltynä kuvassa 2. Näiden perusteella voidaan laskea tarvittavan rahan määrä ja lainaa hakiessa oman osuuden suuruus. Rahaa on oltava tarpeeksi, jotta ravintola pärjää noin kolme kuukautta investointirahoituksella aukiolopäivästä eteenpäin. Yritys tarvitsee edellä kuvatut erät yhteen laskien projektia varten noin 339 000 € investoinnin. Jos yritys hakee lainaa, heidän omarahoitusosuutensa on 10 %, eli 33 900 €. Lainaa tarvitaan siis pyöristettynä 305 000 €.

Expenses	Beginning	Month	Year
Ingredients	30 000,00 €	14 000,00 €	168 000,00 €
loan		4 000,00 €	48 000,00 €
Business premises	140 000,00 €	3 500,00 €	42 000,00 €
Office supplies	500,00 €	100,00 €	1 200,00 €
Tools	7 000,00 €	200,00 €	2 400,00 €
Furniture	10 000,00 €	- €	- €
Marketing	400+G17	50,00 €	600,00 €
IT/ICT	1 000,00 €	10,00 €	120,00 €
Banking	40,00 €	40,00 €	480,00 €
permits	650,00 €		210,00 €
fix+purch reserve		300,00 €	3 600,00 €
renovation	13 000,00 €	- €	- €
Kassa	1 500,00 €	260,00 €	3 120,00 €
electricity	500,00 €	500,00 €	6 000,00 €
cleaning	960,00 €	960,00 €	11 520,00 €
Accountant	241,00 €	241,00 €	2 892,00 €
security	200,00 €	200,00 €	2 400,00 €
4 employees		15 000 €	180 000,00 €
extra-employee		1 950,00 €	23 400,00 €
owners pay		3 000,00 €	36 000,00 €
=	205 591,00 €	44 311,00 €	531 942,00 €
expenses for first 3kk		132 933,00 €	
project total cost (beginning+3mo)		338 524,00 €	

Kuva 2. Investointimenot.

4.2 Hinnoittelu

Ravintolan myyntiä on mietitty kustannuserusteisesti, kun tarvittavan myynnin määrää on alettu määrittämään. Uuden ravintolan kuukausittaiset menot ovat yhteensä 44 311,00 euroa ja haluttu tuotto kuukaudessa noin 6 646,65 euroa. Haluttu tuotto on laskettu määritellen, kuinka monta prosenttia haluamme kassavirrasta jäävän kuukauden menojen jälkeen. Haluttu tuotto on 15 % kuukausittaisista menoista, eli noin 13 % kuukauden liikevaihdosta. Tuottovaatimus Toivottu myynti kuukaudessa on siis 50 957,65 euroa, jotta saamme kustannukset katettua ja toivotun tuloksen kuukaudessa. Ajatellaan, että asiakaspaikkoja on 42 ja asiakkaita käy päivän aikana 74. Päivittäinen asiakasmäärä on arvioitu Sakebar & Izakayan asiakasmäärää mallintaen. Ravintola on auki 18 päivää kuukaudessa, eli kuukauden aikana ravintolassa käy yhteensä 1332 asiakasta. Toivottu keskimääräinen myynti per asiakas on tällöin noin 40 euroa, jotta haluttu tuotto ja kustannukset tulevat katetuksi.

Yksittäisten tuotteiden hinnoittelu tapahtuu vasta sitten, kun tuotteiden suunnitteluvaiheessa laskeaan tuotteen kustannukset, työn hinta ja haluttu myyntikate. Myyntikate on se määrä, joka halutaan saada tuotteen myynnistä raaka-ainekustannusten jälkeen. Jos myyntikate on 70 %, saa raaka-aineiden osuus tuotetta kohti olla 30 %. (kespro, 2023.)

4.3 Omavaraisuuden muutos

Yrityksen Izakaya BenjaMino oy:n omavaraisuusaste on tällä hetkellä 29 %. Omavaraisuusaste ei ole huono, mutta uuden investoinnin teko horjuttaisi vakavaraisuutta huonompaan suuntaan, jos se tehdään vieraan pääoman ehtoisesti eli rahaa lainaamalla eikä uusia osakkaita hankkien. Uusi investointi on iso, jos vertaamme sitä Izakaya BenjaMino Oy:n nykyiseen liikevaihtoon/tilanteeseen. Uusi hankinta vaatii 350 000 € sijoitusta ja suuri osa siitä olisi vierasta pääomaa. Tämänhetkisen tilanteen mukaan omavaraisuusaste muuttuisi 29 %:sta 5,54 %:iin. Omavaraisuusasteesta tulisi huono ja yrityksen markkinatilanteesta kilpailevalla alalla epävakaa. Kannattavuuden laskiessa yritys siirtyy nopeasti taloudellisesti hataralle pohjalle.

Jotta yrityksen uudesta investoinnista saataisiin vähemmän riskialtis, on yrityksen kasvatettava ensin oman pääoman määrää. Asiaa helpottaisi yrityksen aukiolo tasaisesti vuoden läpi, jotta tuloksen määrä kasvaisi. Uuden osakkaan tai sijoittajan löytäminen auttaisi tilannetta suuresti, jos uusi investointi halutaan tämän vuoden puolella tehdä.

4.4 Korkokanta

Uuden investoinnin sisäisestä korkokannasta laskettiin kolme eri versiota: Tulos, jossa investointi tuottaa 5000 euroa odotettua vähemmän kuukaudessa, eli negatiivinen lopputulos, 5000 euroa enemmän, eli positiivinen lopputulos ja odotettu määrä kuukaudessa, eli neutraali lopputulos. Sisäinen korkokanta laskettiin Excel-taulukoinnin IRR-funktiolla. Odotetussa näkymässä sisäinen korkokanta on positiivinen. Investointisuunnitelma on tämän pohjalta kannattava. Sisäistä korkokantaa laskiessa lisättiin investoinnin jäännösarvo, eli tässä tapauksessa yritystilan ostohinta, viimeisen vuoden tulokseen. Kuva 3 näyttää Excelissä tehdyn IRR- laskelman tuloksen.

Alkuinvestointi	- 338 924,00 €
1	64 361,82 €
2	64 361,82 €
3	64 361,82 €
4	64 361,82 €
5	64 361,82 €
6	64 361,82 €
7	64 361,82 €
8	204 361,82 €
Sisäinen korkokanta	14,66 %

Kuva 3. IRR- laskelma, odotettu versio

Kuvassa näkyy sisäisen korkokannan tulos, 14,66 %, joka on suurempi, kuin tuottovaatimus 5 %. Tuottovaatimus tulee oletetusta rahoituskulusta, eli mahdollisesta lainan korosta. Sisäinen korkokanta on laskettu kahdeksan vuoden ajalta ja vuosittainen tulos on sama, 64 361,82 euroa. Tuloslaskelman näkee liitteestä 1. Vuodelle kahdeksan on lisätty liiketilan jälleenmyyntihinta, 140 000 euroa. Oletuksena on, että liiketilan arvo pysyy samana.

4.5 Nettonykyarvo

Nettonykyarvon laskemiseen käytettiin Excelin NPV, eli Net Present Value, funktiota. Myös NPV:stä tehtiin kolme eri versiota. Nettonykyarvolaskelmien tulokset näyttävät lupaavalta. NPV laskussa otettiin huomioon vuosittainen oletettu nettotulos, 64 361,82 euroa, joka nousee vuosittain viidellä prosentilla. Nettonykyarvolaskussa diskonttaustekijänä on 5 %. Diskonttaustekijä on määritetty mahdollisen lainan koron mukaan. NPV, kuten muutkin tämän projektin laskelmat, laskettiin ajatellen projektin kestävän kahdeksan vuotta.

Investointilaskelmien odotetun version tulos, kun siitä on vähennetty alkuinvestoinnin määrä, on 151 451,78 euroa. NPV-laskelman mukaan investointi on kannattava, kun tulos on positiivinen, eli tälle projektille näytetään vihreää valoa nettonykyarvolaskelmassa. Kuvassa 4 odotetun investointinäköymän mukaan tehdyssä NPV:ssä tulevan tuoton yhteisarvo on noin 150 000 euroa enemmän, kuin tulevien menojen yhteisarvo.

Investointi	1	2	3	4	5	6	7	8
-338 924,00 €	64 361,82 €	67 579,91 €	70 959 €	74 507 €	78 232 €	82 144 €	86 251 €	90 564 €
NPV	490 375,78 €	- 338 924,00 €						
NPV	151 451,78 €							

Kuva 4. NPV laskelma.

4.6 Takaisinmaksuaika

Takaisinmaksuaika laskettiin ottamalla ensimmäiseksi investointikulut ja lisäämällä siihen vuosittaiset kertyvät tulot. Tulos kasvaa 5 % vuodessa. Investoinnin takaisinmaksu on toteutunut sinä vuonna, jolloin investointikulut muuttuvat negatiivisesta positiiviseksi.

	Investointi	1	2	3	4	5	6	7	8
	-338 924,00 €								
kassavirta		64 361,82 €	67 579,91 €	70 958,91 €	74 506,85 €	78 232,20 €	82 143,81 €	86 251,00 €	90 563,55 €
kasautuva k.		- 274 562,18 €	- 206 982,27 €	-136 023,36 €	- 61 516,50 €	16 715,69 €	98 859,50 €	185 110,50 €	275 674,04 €
payback	n. 4,6					payback			

Kuva 5. Takaisinmaksuaika.

Kuvassa 5 näkyy odotetun version takaisinmaksuaika. Investointi maksaisi itsensä takaisin yritykselle 4,6 vuoden jälkeen. Kassavirta rivillä näkyy ravintolan vuosittainen tulos ja kasautuva kassavirta rivillä näkyy, kuinka investoinnin hankintameno vähenee, kun siihen lisätään vuotuinen tulos. Takaisinmaksuaikalaskua on melko helppo ymmärtää ja sen tuloksia yksinkertaista lukea. Takaisinmaksuaika on tässä tapauksessa ennen vuotta kahdeksan, eli tämän mukaan investoiminen projektiin on kannattavaa.

4.7 Herkkyysanalyysi

Investointilaskelmissa herkkyysanalyysi on tehty vertaillen kolmea eri mahdollista tulevaisuuden näkymää muuttamalla liikevaihdon määrää, eli odotettua liikevaihtoa ja siitä 5000 euroa vähemmän ja 5000 euroa enemmän kuin odotettu liikevaihto kuukaudessa. Kolmen eri tuloslaskelman pohjalta tehtiin NPV, IRR ja takaisinmaksu laskelmat. Odotetun version tuloslaskelmassa (liite 1) ensimmäisen vuoden jälkeen tulosta on kertynyt 64 361 euroa. Liikevaihto kuukaudessa on noin 50 000 euroa ja kuukausittainen tulos on hiukan päälle 5000 euroa. Kuukausittainen kriittinen piste on 33 000 eurossa ja varmuusmarginaali 17 000 eurossa. Tämän pohjalta laskettu sisäinen korkokanta on 14,66 % ja nettonykyarvo 151 451,78 euroa. Investoinnin takaisinmaksuaika on 4,2 vuotta.

Pienempää tuottoa tuottavassa versiossa tulosta on kertynyt noin 25 000 euroa, sisäinen korkokanta on 0,43 % ja nettonykyarvo - 141 119,64 euroa. Sisäiseen korkokantaan on otettu investoinnin jäännösarvo huomioon, mikä selittää sen, miksi korkokanta on positiivinen, mutta nettonykyarvo negatiivinen. Kun nettonykyarvoon lasketaan investoinnin jäännösarvo, tulee tulokseksi - 46 362,13 euroa, joka on aikaisempaa vähän positiivisempi luku. NPV pysyy kuitenkin miinuksella, sillä jäännösarvo saadaan vasta kahdeksan vuoden päästä, joten rahan nykyarvo on paljon pienempi, kuin jos jäännösarvon saisi nyt. Tämän version takaisinmaksuaikaan tulee melkein kuusi vuotta lisää. Enemmän tuottavassa tuloslaskelmassa vuoden tulos on noin 102 000 euroa, sisäinen korkokanta 27,64 %, nettonykyarvo 444 023,21 euroa ja takaisinmaksuaika on melkein kaksi vuotta aikaisemmin kuin odotetussa versiossa.

Taulukko 1. Herkkyysanalyysi.

	Odotettu versio	-5000	+5000
vuoden tulos	64 361,82 €	25 961,82 €	102 761,82 €
NPV	151 451,78 €	- 141 119,64 €	444 023,21 €
IRR	14,66 %	0,43 %	27,64 %
Payback	n. 4,6	n. 10,3 v.	n. 2,8 v.

Muuttamalla kuukausittaista liikevaihtoa saadaan kolme melko erilaista skenaariota. Analyysi näyttää isompia positiivisia muutoksia, kuin negatiivisia. Kun negatiivisen näkymän vaihtaa -5000 eurosta -3000 euroon, on NPV positiivinen, korkokanta 7 % ja takaisinmaksuaika noin kuusi vuotta. -3000 euroa kuukaudessa odotetusta liikevaihdosta on siis vielä jopa kannattava tulevaisuuden näkymä tälle investoinnille.

5 Kannattavuus ja laskelmien tulokset

Opinnäytetyössä on käyty läpi investoinnin suunnitelma, omavaraisuusasteen muutos sekä muut investointilaskelmien teoriaa. Sen jälkeen laskettiin investointilaskut ja katsottiin tulokset. Seuraavaksi pohditaan pääkysymystä *Onko uuden ravintolan avaaminen ja siihen sijoittaminen kannattavaa* ja alakysymystä *Miten investointi kannattaa rahoittaa*.

Odotetun version investointilaskelmatulokset ovat positiiviset. Sisäinen korkokanta on 14,66 %, nettonykyarvo 151 000 euroa ja takaisinmaksuaika 4,6 vuotta, eli hyvin alle kahdeksan vuoden suunnitellun investoinnin taloudenpitoajan. Odotettua parempi, eli + 5000 euron liikevaihto oli siis todella hyvä, mutta odotettua huonompi, eli – 5000 euron kuukausittainen liikevaihto ei enää ollut kannattava. Negatiivisen lopputuloksen sisäinen korkokanta ja vuosittainen tulos olivat positiivisia, mutta nettonykyarvo osoitti investoinnin pitemmällä tähtäimellä tappiolliseksi. Myös investoinnin takaisinmaksuaika menee yli investoinnin pitoajan. Negatiivinen lopputulos näyttää, kuinka herkkä investointi on muutoksille, mutta ei vielä tee investoinnin odotetusta versiosta kannattamatonta.

Odotetussa versiossa negatiivinen tulos tuli omavaraisuusastelaskelmasta. Omavaraisuusaste muuttuu 29 prosentista 5,54 prosenttiin. 5,54 prosentin omavaraisuusaste lasketaan huonoksi asteeksi ja merkitsee huonoa tappionsietokykyä. Yrityksen on ratkaistava omavaraisuusasteen ongelma, jotta investointi voidaan tehdä mahdollisimman vakaalta pohjalta. Se voidaan ratkaista esimerkiksi investoimalla nykyisen Sakebar & Izakayan tulot uuteen kohteeseen. Siinä vaiheessa, kun investointi aiotaan toteuttaa, omavaraisuusaste on jo kerätyn tulon ansiosta korkeampi, mutta ei välttämättä tarpeeksi korkea. Vaihtoehtona on ottaa oman pääoman ehtoista rahoitusta, eli tässä tapauksessa hankkimalla rahaa uudelta osakkeenomistajalta. Tämä tarkoittaisi uuden osakkaan ottamista yritykseen, joka voisi sijoittaa yrityksen projektiin. Oman pääoman ehtoinen rahoitus mahdollistaisi hyvän omavaraisuusasteen. Investointimeno voidaan hankkia kokonaan tai vain osittain osakkaalta.

Näiden laskelmien pohjalta investointi vuoden lopussa tai ensi vuoden alussa on kannattavaa, kunhan omavaraisuusasteeseen saadaan ratkaisu. Investointilaskelmat nojaavat kuitenkin tiettyyn asiakasmäärään. Jos myynti vähenee, investoinnin kannattavuus laskee. Herkkyysanalyysin mukaan uusi ravintola voi ansaita 3000 euroa vähemmän kuukaudessa ja olla silti kannattava. Uusi ravintola ei enää kannata kuukausittaisen liikevaihdon laskiessa enemmän. Ravintolalla on kuitenkin hyvät mahdollisuudet saada odotettua enemmän asiakkaita ja sen myötä suuremmat tulot, kun ravintola avataan esimerkiksi lounaaksi tai jos aukiolopäiviä viikossa muutetaan neljästä viiteen. Kaikessa investoinnissa on riskinsä ja tämä investointi olisi riskistä huolimatta kannattava, kunhan omavaraisuusasteen ongelmaan saadaan sopiva päätös.

Hyvä vaihtoehto investoinnin rahoitukselle on oman osuuden maksaminen Sakebar & Izakayan tu-loista ja lainan hakeminen pankilta, jos investointiprojekti voi odottaa vuoden tai kaksi. Näin ei tar-vitse etsiä sopivaa kolmatta osakasta ja jatkossa omistajat voivat yhä itsenäisesti päättää yrityksen päätöksistä. Nyt saatu raha on kuitenkin parempi kuin myöhemmin saatu. Jos Izakaya BenjaMino Oy löytäisi itselleen sopivan kolmannen osapuolen, voitaisiin projekti aloittaa heti ja investointi voisi tehdä tuottoa aikaisemmin.

Paras seuraava toimenpide yrityksen investointiprojektia varten olisi tällä hetkellä osakkaan hank-kiminen. Kun yritys löytää itselleen sopivan sijoittajan, voi yritys ryhtyä uuden investointisuunnitel-man toteutukseen heti. 110 000 euron sijoitus osakkaalta nostaa investoinnin 5,54 % omavarai-suusasteen 35,42 %:iin. 35 % omavaraisuusaste lasketaan hyväksi ja tekee yrityksen rahoitusmal-lista terveemmän. Yritys voi sitten rahoittaa loput investoinnista hakemalla lainaa pankista tai lai-nata koko summan uudelta osakkaalta.

5.1 Jatkoa projektille

Opinnäytetyössä on nyt käsitelty investointisuunnitelman kannattavuus ja kannattavuuslaskut, sekä rahoitusvaihtoehdot nykyiselle suunnitelmalle. Opinnäytetyötä voidaan käyttää investointiprojektin aloittamisen yhteydessä ja joitakin osioita mahdollisessa lainanhaussa tai tulevalle osakkaalle yri-tyksen suunnitelman kiteyttämisessä. Tulen itse luultavasti olemaan apuna tulevan investoinnin edistämässä ja kehittämässä.

Izakaya BenjaMino Oy on kuitenkin ilmoittanut, että suunnitelmaan saattaa myöhemmin tulla muu-toksia. Tämän opinnäytetyön on tarkoitus toimia hyvänä pohjana tulevalle investoinnille. Yritys saa minulta myös Excel pohjan investointilaskelmia varten, joten he voivat myöhemmin käyttää Excel pohjaa varmistetuilla luvuilla ja uudet muutokset huomioon ottaen. Excel pohjaa voidaan myös käyttää tulevaisuudessa muita investointeja varten, kun yritys ryhtyy laajentamaan toimintaansa.

5.2 Opinnäytetyön luotettavuus

Opinnäytetyön luotettavuutta mittaa validiteetti ja reliabiliteetti. Validiteetti kertoo, kuinka tutkimuk-sessa käsitellään tai tutkitaan juuri sitä aihetta, mitä oli aikomuksena käsitellä ja reliabiliteetti kertoo, kuinka luotettavasti esimerkiksi tässä opinnäytetyössä käsitellään kyseistä aihetta (stat.fi. A. s.a; Stat.fi. B. s.a.). Työn validiteettia on vahvistettu teoriaan paneutumalla ja keskittymällä opinnäyte-työlle oleelliseen tietoon ja laskelmiin. Oleellisessa pysyminen on varmistettu omistajien kanssa kes-kustelemalla ja työn kysymyksiin keskittymällä. Työn reliabiliteettia tukee opinnäytetyön yhdenmu-kaisuus, sekä myöhemmin käsiteltävissä oleva herkkyysanalyysi, sekä laskelmien yhdenmukaisuus.

Opinnäytetyön tietoperusta muodostuu työn näkökulmasta relevanteista aiheista ja lähteistä. Lähteinä toimivat investointeihin ja investointilaskelmiin liittyvät kirjat ja artikkelit, sekä osakeyhtiön Izakaya BenjaMino Oy:n omistajien antamat tiedot. Suunnitelmasta, yrityksen halutusta suunnasta, sekä investointiprojektista on käyty keskustelua omistajien kanssa. Opinnäytetyössä on hyödynnetty myös omaa kahdeksan vuoden kokemusta ravintola-alalta.

Työssä käydään läpi investoinnin teoriaa, investointisuunnitelmaa ja sen toteutusta. Teoriaosion on tarkoitus avata lukijalle aihetta ja investointilaskelmien perusteita, jotta lukija ymmärtää myöhemmässä luvussa läpikäytäviä laskuja ja niiden tuloksia. Teoria-osion lähteitä on käyty huolellisesti läpi ja vertailtu toisiinsa, luoden mahdollisimman luotettavan pohjan opinnäytetyölle.

5.3 Oma oppiminen

Vaikka investointilaskelmat ovat minulle uusi aihe, uuden ravintolan avaaminen on ollut keskustelunaiheena jo jonkun aikaa. Uusien yritysten avaaminen ja niiden kasvaminen viehättää minua mahdollisena tulevaisuudennäkymänä itseäni varten. Koen investoinnin kannattavuuslaskujen valitsemisen opinnäytetyöni aiheeksi olevan juuri sopiva ratkaisu. Investoinnin suunnitelman kehittäminen ja laskujen laskeminen, sekä eri lähteiden tutkiminen ja hintojen selvittäminen on ollut erittäin kehittävää ja on antanut minulle paremman kokonaiskuvan siitä työstä ja tarkkuudesta, jota hyvä investointisuunnitelma vaatii. Aihe on opinnäytetyön kautta avautunut minulle uudella tavalla ja osoittautunut aikaisemmin ajateltua laajemmaksi aiheeksi. On ollut myös mielenkiintoista huomata, mitkä asiat tuntuvat jo itselle päivänseiviltä tai muuten vaan helpolta ravintola-alan työkokemuksen ja Haaga-Heliassa suoritettujen opintojen ansiosta. Investointisuunnitelmasta keskustelu Izakaya BenjaMino Oy:n omistajien kanssa on ollut mielekästä ja innoittavaa.

Opinnäytetyö prosessi on ollut melko pitkä. Itse työn aihe on ollut selkeä ja helppo hahmottaa, mutta laskelmien ratkominen on vaatinut tarkkuutta ja tehtävieni järjestäminen suunnitelmallisuutta. Tekemiseen keskittyminen on ollut välillä haastavaa ja joidenkin laskujen kohdalle on pitänyt pysähtyä ja tarkistaa luvut. Koen opinnäytetyön vastaavan pääkysymykseen ja sen alakysymyksiin. Se auttaa ymmärtämään investointiprosessia ja suunnittelua, sekä näyttää mitä laskelmia voidaan käyttää kannattavuuden tutkimiseksi ja onnistumisen varmistamiseksi. Opinnäytetyö tulee olemaan Izakaya BenjaMino Oy:lle ajankohtainen ja hyödyllinen yrityksen laajentamisessa.

Lähteet

Aamupartners. 2021. Luettavissa: <https://www.aamupartners.com/mita-on-oman-paaoman-ehdoitten-rahoitus/>. Luettu: 3.5.2023.

Chaudhary, P. 10.3.2023. Luettavissa: <https://hospitality.economictimes.indiatimes.com/news/speaking-heads/facts-to-know-before-investing-in-a-restaurant/98530070>. Luettu: 4.5.2023.

Corporate finance institute. 19.4.2023. WACC. Luettavissa: <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/valuation/what-is-wacc-formula/>. Luettu: 16.5.2023.

Economy pedia. S.a. WACC - Painotettu keskimääräinen pääomakustannus. Luettavissa: <https://fi.economy-pedia.com/11036531-wacc-weighted-average-cost-of-capital>. Luettu: 16.5.2023.

Eurostat. 2023. Luettavissa: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230309-2>. Luettu: 3.5.2023.

E. Napoletano, Benjamin Curry, 4.4.2022. What Is Investing? How Can You Start Investing? Forbes advisor. Luettavissa: <https://www.forbes.com/advisor/investing/what-is-investing>. Luettu: 6.2.2023.

Fornieris, J. 30.9.2010. The risk factors in opening a restaurant. Smallbusiness.chron. Luettavissa: <https://smallbusiness.chron.com/risk-factors-opening-restaurant-4744.html>. Luettu: 20.2.2023.

Haaga-Helia. S.a. Yksinkertainen korkolasku. Luettavissa: http://my.haaga-helia.fi/~nurju/Teaching/TM_Verkko/TM_Verkkokurssi_Korkolaskut.pdf. Luettu: 13.4.2023.

Hbr. 2014. Luettavissa: <https://hbr.org/2014/11/a-refresher-on-net-present-value>. Luettu 3.5.2023.

Ijäs, Ida. 2.1.2023. näin saat ravintola-annoksen hinnan kohilleen. Luettavissa: <https://www.kespro.com/ideat-ja-inspiraatiot/artikkelit/ravintola-annoksen-hinta-kohdilleen>. Luettu: 27.4.2023.

Inderes. 2018. Luettavissa: <https://www.inderes.fi/fi/kysymys/omavaraisuusaste-ja-nettovelkaisuus>. Luettu 3.5.2023.

Investopedia. 2023. Luettavissa: <https://www.investopedia.com/terms/p/paybackperiod.asp#toc-the-bottom-line>. Luettu: 3.5.2023.

Järvenpää, M., Lämsiluoto, A., Partanen, V. & Pellinen, J. 2010. Talousohjaus ja kustannuslaskenta. 1. painos. WSOYpro Oy. Helsinki.

Kolttola, E., Pösö, J. & Saaranen, P. 2017. Liike-elämän matematiikka. 11. painos. Edita. Helsinki.

Macrotrends. S.a. Luettavissa: <https://www.macrotrends.net/countries/EUU/european-union/inflation-rate-cpi>. Luettu: 3.5.2023.

Malminen, U. 17.2.2017. Oma ravintola on monen unelma, jonka arki murskaa – näillä vinkeillä vältyt pahimmilta sudenkuopilta. Yle. Luettavissa: <https://yle.fi/a/3-9425189>. Luettu: 1.3.2023.

Omavaraisuusaste-%. 2023. Luettavissa: <https://www.almatalent.fi/tunnuslukuopas/vakavaraisuus/omavaraisuusaste-prosentti/>. Luettu: 10.4.2023.

Op.A. S.a. Luettavissa: <https://www.op.fi/yritykset/rahoitus/investoinnit/yrityslaina>. Luettu: 3.5.2023.

Op. B. S.a. Luettavissa: <https://www.op.fi/yritykset/asiakkuus/yrittajan-talousvalmennus/kasvunrahoitus/rahoitusvaihtoehdot>. Luettu: 3.5.2023.

Salo, T. 4.7.2022. Osa 4 // Sijoittajan sixpack auttaa erottelemaan hyvät akanoista: Mitä kertoo yhtiön omavaraisuusaste? Luettavissa: <https://viisasraha.fi/Markkinat/Osa-4-Sijoittajan-sixpack-auttaa-erottelemaan-jyv%C3%A4t-akanoista-Mit%C3%A4-kertoo-yhti%C3%B6n-omavaraisuusaste>. Luettu: 1.3.2023.

Sanoma.fi. 17.5.2022. Ravintolaruokailussa korostuu kaksi trendiä: elämyksien kaipuu ja helppous. Sanoma. Luettavissa: <https://media.sanoma.fi/kirjoituksia-markkinoinnista/2022-05-17-ravintolaruokailussa-korostuu-kaksi-trendia-elamyksien>. Luettu: 7.2.2023.

Stat.fi. A. S.a. Luettavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/validiteetti.html>. Luettu: 6.5.2023.

Stat.fi. B. S.a. Luettavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/reliabiliteetti.html>. Luettu: 6.5.2023

Suomi.fi. 1.9.2019. Luettavissa: <https://www.suomi.fi/yritykselle/yrityksen-rahoitus-ja-tuet/rahoituksen-suunnittelu/opas/yritystoiminnan-rahoituksen-suunnittelu/investointien-suunnittelu>. Luettu: 12.5.2023.

The economic times. 2023. Luettavissa: <https://economictimes.indiatimes.com/definition/investment-risk>. Luettu: 3.5.2023.

Tomperi, S. V. 2016. yrityksen taloushallinto 3, kannattavuus- ja kustannuslaskenta. 11. painos. Edita. Helsinki.

Valtiokonttori. S.a. Investointien suunnittelu ja seuranta -ohje. Luettavissa: <https://www.valtiokonttori.fi/maaraykset-ja-ohjeet/investointien-suunnittelu-ja-seuranta-ohje-2/>. Luettu: 1.3.2023.

Vaidya, D. 2023. Net present value (npv) definition. Luettavissa: <https://www.wallstreetmojo.com/net-present-value-npv-formula/>. Luettu: 15.4.2023.

Öberg, B. 16.5.2023. Toimitusjohtaja. Izakaya BenjaMino Oy. Henkilökohtainen tiedonanto. Helsinki.

