

Anne Ruotsalainen

# Bändihotellitoiminnan rahoitus ja kannattavuus

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden koulutusohjelma

Opinnäytetyö

Kesäkuu 2014

Tekijä(t)	Anne Ruotsalainen
Otsikko	Bändihotellitoiminnan rahoitus ja kannattavuus
Sivumäärä	66 sivua + 10 liitettä
Tutkinto	Tradenomi
Koulutusohjelma	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto	Talous ja rahoitus
Ohjaaja(t)	Lehtori Ritva Salmela
<p>Tämä opinnäytetyön tarkoituksena oli kartoittaa, millaisia rahoitusmuotoja yrityksellä on käytettävissä toiminnan aloittamiseen, ja selvittää liiketoiminnan alussa tehtävän investoinnin kannattavuus ja tuloksen muodostuminen ensimmäisille toimintavuosille. Pää tavoitteena oli selvittää sisäisen laskennan keinoilla yrityksen kannattavuutta käytettävissä olevilla pääomilla.</p> <p>Tutkimus tehtiin kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Tutkimuksen tavoitteena oli saada tarkoituksenmukaisia vastauksia yrityksen taloudellisiin asioihin. Tietoa on kerätty kirjallisten ja internetlähteiden lisäksi haastattelemalla perustettavan yrityksen omistajia sekä käyttämällä kahden kilpailevan yrityksen tilinpäätöstietoja vertailuanalyysia varten.</p> <p>Teoreettisessa viitekehyksessä käsiteltiin liiketoiminnan rahoitusmuodot, investoinnin kannattavuuden mittaamiseen käytettävät menetelmät, hinnoitteluperusteet, budjetointi, sekä liiketoiminnan kannattavuus, maksuvalmius ja vakavaraisuus. Viitekehyksessä käsiteltiin lisäksi, kuinka muuttuvat ja kiinteät kulut vaikuttavat kannattavuuteen ja kuinka käyttöaste vaikuttaa tuloksen muodostumiseen.</p> <p>Tehtyjen laskelmien perusteella toiminnan tulos näytti positiiviselta, mutta toimintaa ei nykyisillä mittasuhteilla voida pitää kovin kannattavana. Tehdyn analyysin perusteella kannattavuus muodostui pääasiassa kiinteiden kustannusten minimointiin. Muuttuvat kustannukset kasvavat lineaarisesti toiminnan kasvun myötä, mutta niiden vaikutus tulokseen on marginaalinen. Laskelmat myös osoittivat, että nykyisillä myyntiennusteilla ei yrityksellä ole varaa maksaa palkkaa ensimmäisinä toimintavuosina. Omistajille pääomailain on rahoitusmuotona riski, koska lainaan kohdistuu etumaksuoikeus. Saatu lopputulos ei ollut yllättävä, mutta se vahvisti käsitystä liiketoiminnan kannattavuudesta. Lisäksi työ auttoi tulevan osakeyhtiön omistajia hahmottamaan mahdolliset piilokustannukset sekä poistojen ja verojen vaikutuksen lopulliseen tulokseen.</p>	
Avainsanat	rahoitusmuodot, investointi, kannattavuus, budjetointi

Author(s)	Anne Ruotsalainen
Title	Financing and profitability of the band rehearsal center
Number of Pages	66 pages + 10 appendices
Degree	Bachelor of Business Administration
Degree Programme	Economics and Business Administration
Specialisation option	Accounting and Finance
Instructor(s)	Ritva Salmela, Senior Lecture
<p>The purpose of this graduate thesis was to explore the forms of financing available to a company at its founding, to analyze the profitability of the investment and to provide estimates for the outcome of the initial years. The main goal was to calculate the profitability of the company by using the means of internal accounting with the available capital.</p> <p>The research was carried out using a qualitative approach and was performed as case study. The purpose of the research was to acquire relevant answers to the company's financial matters. The information was assembled through literary and online means as well as interviewing the prospective owners of the company and using financial statements from companies in the same field for comparative analysis.</p> <p>The means of financing the business, the means to evaluate the viability of the investment, the reasoning behind pricing and the means of payment and capital adequacy are discussed in the theoretical frame of reference.</p> <p>Based on the research results the business outlook is positive, but cannot by any means be considered truly profitable. Based on the analysis the profitability was mainly affected by the fixed costs of operation. The variable costs grow linearly with growth but have only a marginal effect on the outcome. The calculations also show that the company cannot afford to pay a salary to the founders in the first years of operation. In addition the owners face risks to their investment due to the order in which the capital loan is repaid. The result in itself was not a surprise and served to reinforce the views held by the prospective owners of the future business. In addition the graduate thesis has helped the future owners in understanding potential hidden costs and how write-offs and taxes will affect the company's profitability.</p>	
Keywords	investment, financial forms, profitability, budgeting

## Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimustyön tarkoitus	1
1.2	Tutkimustyön tavoitteet ja rajaus	2
1.3	Tutkimusmenetelmät	2
1.4	Tutkimuksen rakenne	3
2	Liiketoiminnan rahoitus	3
2.1	Yrityksen rahoitus	3
2.2	Oma pääoma	5
2.2.1	Osakepääoma	5
2.2.2	Sijoitettu vapaa pääoma	6
2.2.3	Etuosake	7
2.2.4	Starttiraha	7
2.3	Vieras pääoma	8
2.3.1	Pankkilainat	8
2.3.2	Pääomalaina	9
2.3.3	Finnveran lainat	9
3	Kannattavuus ja tunnusluvut	10
3.1	Investoinnit	10
3.1.1	Investoinnin kannattavuus	10
3.1.2	Investoinnin nettokassavirtalaskelma	12
3.1.3	Nettonykyarvon menetelmä	12
3.1.4	Sisäinen korkokanta	14
3.1.5	Takaisinmaksuajan menetelmä	14
3.1.6	Investoinnin tuotto prosentti	15
3.2	Hinnoittelu	16
3.2.1	Hinnoittelun merkitys	16
3.2.2	Markkinalähtöinen hinnoittelu	17
3.2.3	Kustannusperusteinen hinnoittelu	17
3.2.4	Tavoitelähtöinen hinnoittelu	19
3.3	Kannattavuuden mittaaminen	19
3.3.1	Muuttuvat ja kiinteät kulut	20
3.3.2	Katetuottolaskelmat	20
3.3.3	Käyttökate prosentti	22
3.3.4	Liiketuulos prosentti	22

3.3.5	Oman pääoman tuottoaste	23
3.3.6	Sijoitetun pääoman tuottoprosentti	24
3.3.7	Kannattavuuden parantaminen	24
3.4	Maksuvalmiuden mittaaminen	26
3.5	Vakavaraisuuden mittaaminen	27
4	Rahoituksen suunnittelu ja budjetointi	29
4.1	Kassabudjetti	30
4.2	Myyntisaatavien ja ostovelkojen hallinta	30
4.2.1	Myyntisaatavat	31
4.2.2	Ostovelat	31
4.3	Tulosbudjetti	32
4.4	Tase-ennuste	33
4.5	Arvonlisäverotus	34
4.6	Poistot	36
5	Tulokset	38
5.1	Bändihotelli liiketoimintana	38
5.2	Bändihotelliyritys X Oy	39
5.3	Investoinnin kannattavuus	40
5.3.1	Nettonykyarvo	41
5.3.2	Sisäinen korkokanta	42
5.3.3	Takaisinmaksuajan menetelmä	42
5.3.4	Investoinnin tuottoprosentti	43
5.4	Käyttöpääomatarvelaskelma	44
5.5	Hinnoittelu	45
5.6	Katetarvelaskelma	46
5.7	Kassabudjetti	47
5.8	Tulosbudjetti	48
5.9	Tase-ennuste	49
5.10	Yritys X talouden analysointi tunnuslukujen avulla	50
5.10.1	Oikaisu tunnuslukujen laskemista varten	50
5.10.2	Kannattavuus	52
5.10.3	Käyttö-asteen vaikutus kannattavuuteen	54
5.10.4	Maksuvalmius ja vakavaraisuus	55
5.11	Benchmarking	56
6	Johtopäätökset ja arvio	59

Liitteet

- Liite 1. Jaksolliset diskonttaustekijät
- Liite 2. Käyttöpääomatarvelaskelma
- Liite 3. Katetarvelaskelma
- Liite 4. Vuokratuotot kuukausittain
- Liite 5. Kassabudjetti
- Liite 6. Tulosbudjetti ensimmäiselle kolmelle vuodelle
- Liite 7. Tase-ennuste
- Liite 8. Bändihotelliyritys X:n tunnusluvut
- Liite 9. Käyttöasteen vaikutus
- Liite 10. Vertailuyritysten tilinpäätöstiedot

# 1 Johdanto

## 1.1 Tutkimustyön tarkoitus

Ykköskerho ry on toiminut bändihotellitoimintaa harjoittavana yhdistyksenä useamman vuoden ajan. Liiketoiminnan ydin on ollut vuokrata soittotiloja erilaisille musiikkiyhtyeille yhdistyksen tiloissa. Toiminta on vuosien varrella lisääntynyt, ja nykyiset toimitilat alkavat käydä pieneksi kasvavan kysynnän tarpeisiin. Yhdistyksessä on huomattu, että laajentaminen yhdistyksestä yritykseksi alkaa olla ajankohtaista. Osakeyhtiöittämisellä tavoitellaan selkeää omistajakokoa ja varaudutaan liiketoiminnan mahdolliseen kasvuun tulevaisuudessa.

Liiketoiminnan kasvun vuoksi osakeyhtiö vuokraa uudisrakennuksesta toimitilat ja investoi harjoitustilojen rakentamiseen huomattavan summan. Opinnäytetyötä kirjoittaessani bändihotellin toiminnan ensisijainen tarkoitus ei ollut suuren liikevoiton tavoittelu, vaan sellaisen yrityksen perustaminen, jolla on resursseja vuokrata toisille musiikkiyhtyeille harjoitustiloja kohtuulliseen hintaan. Tämä tavoite rajasi selvästi opinnäytetyön aihealuetta siten, että keskityin tutkimaan liiketoiminnan aloitukseen liittyviä rahoitustarvetta, investointikustannuksia ja toiminnan kannattavuutta sekä arvonlisäverotuksen ja poistojen vaikutusta liiketoiminnan tulokseen ja analysoimaan saatujen lukujen valossa yrityksen taloudellisia näkymiä.

Ville Karhen opinnäytetyön ”Muusikoiden harjoitustilat pääkaupunkiseudulla” mukaan yhtyeille ei ole tarjolla riittävästi harjoitustiloja (Karhi 2012). Monet yhtyeet ovat myös ilman asiallisia soittotiloja kovan vuokratason vuoksi. Bändihotellitoimintaa harjoittaa pääkaupunkiseudulla joitakin yrityksiä. Karhen saamista tutkimustuloksista selvisi, että kysyntää harjoitustiloille on selvästi enemmän kuin tarjontaa. Yksityisellä puolella harjoitustilojen vuokraa nostavat kovan kysynnän lisäksi kalliit kiinteistöt ja niiden ylläpitokustannukset.

Pääkaupunkiseudulla kulttuuritoimen julkisesti rahoittamat tilat ovat monen harrastajan saavuttamattomissa ylivarausten takia. Ykköskerho on huomannut saman: yhtyeet etsivät aktiivisesti kohtuuhintaisia harjoitustiloja. Tämä luonnollisesti vaikuttaa myös bändihotelliyritysten vuokratason ja siten kannattavuuteen.

Opinnäytetyön toimeksiantaja, Ykköskerho ry, on tehnyt vuokrasopimuksen isosta tehdashallista, joka on rakenteilla Pohjois-Helsinkiin. Hallin on tarkoitus valmistua syksyyn 2014 mennessä. Tulevan osakeyhtiön kulurakennetta rasittavat tilojen rakentamiseen tehtävät suuret alkuinvestoinnit. Toimitilaan rakennetaan erillisiä harjoitustiloja, joihin tulee äänieritys, ilmastointi ja sähkövedot. Näiden rakennuskustannusten lisäksi on huomioitava erilaiset turvallisuusasiat, kuten valvontakamerajärjestelmät ja vakuutukset. Yrityksen toiminnan lähtötilanne on suurien investointikustannusten kattaminen omalla ja mahdollisesti vieraalla pääomalla. Investointilaskelmien perusteella on mietitty vuokratavien tilojen hinnoittelua ja poistojen vaikutusta liiketoiminnan tulokseen.

## 1.2 Tutkimustyön tavoitteet ja rajaus

Tämän opinnäytetyön tavoite on selventää yksityisen osakeyhtiön rahoitusmahdollisuuksia ja toiminnan kannattavuutta. Tutkimustyön päätavoitteena on selvittää sisäisen laskennan keinoilla yrityksen kannattavuutta käytettävissä olevilla pääomilla. Tutkimuskysymykseksi asetettiin: millä ehdoilla liiketoiminta on kannattavaa? Lisäksi tutkittiin millaisia liiketoiminnan vieraan pääoman ehtoiset rahoitusratkaisut voivat olla? Millainen on poistojen vaikutus tuloksen muodostumiseen?

Ykköskerhossa pohdittiin Espoon kaupungin kulttuuritoimen rahoituksen mukaantuloa pääomakustannusten pienentämiseksi. Lisäksi julkisen puolen tuki toisi myös varmoja vuokralaisia. Tämä vaihtoehto kuitenkin hylättiin, koska yhdistys löysi itse luotettavat vuokralaiset uusille tiloille vuodeksi eteenpäin. Tämä rajaa opinnäytetyötä käsittelemään vain taloudellista kannattavuutta investointien suuruus huomioiden, eikä siten varsinaiselle liiketoiminta- ja markkinointisuunnitelmalle ole tarvetta.

Valmis opinnäytetyö palvelee toimeksiantajaa selvittämällä yksityisen osakeyhtiön taloudellisen tuloksen muodostumiseen vaikuttavia tekijöitä sekä esittää laskentataulukoiden avulla taloudellista kannattavuutta. Opinnäytetyöhön laaditut Excel-taulukot on laadittu niin, että yrityksen omistajien on helppo käyttää niitä jatkossa itse.

## 1.3 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyössä on käytetty laadullista eli kvalitatiivista menetelmää. Tavoitteena on saada kohdeyritykselle tarkoituksenmukaisia vastauksia yrityksen taloudellisiin asioihin.



Tutkimus on toteutettu tapaustutkimuksena eli ”case studyna”. Tapaustutkimukselle on luonteen omaista, että tutkittavasta tapauksesta kerätään monipuolisesti tietoa. Menetelmä ei sulje pois tapausta valottavan tilastollisen aineiston käyttöä (Metsämuuronen 2008, 16–17.) Tiedot on kerätty empiirisesti havainnoimalla, keskustelemalla yrityksen omistajien kanssa ja tutkimalla taloudellisia materiaaleja sekä tekemällä bändihotellitoimintaa harjoittavien yritysten tilinpäätöksistä kannattavuusanalysejä.

#### 1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkimus rakentuu kuudesta eri osasta. Ensimmäisessä luvussa käsittelen tutkimuksen tarkoitusta, tavoitteita, käytettyjä tutkimusmenetelmiä ja esittelen tutkimuksen rakenteen. Toisessa luvussa käyn läpi yrityksen rahoituksen jakaantumista omaan ja vieraaseen pääomaan sekä kartoitan rahoitusmahdollisuuksia. Kolmannessa luvussa tarkastelen investoinnin kannattavuuden mittaamista, hinnoittelumenetelmiä, kannattavuuteen vaikuttavia tekijöitä ja mittaamista erilaisilla menetelmillä. Neljännessä luvussa käyn läpi yrityksen rahoituksen suunnittelun lyhyt- ja pitkäaikaisten budjettimenetelmiä käyttäen. Viides luku keskittyy kohdeyrityksen taloudellisten laskelmien tekoon ja saatujen tunnuslukujen analysointiin. Lisäksi käsittelen viidennessä luvussa muiden bändihotellien taloudellista tilannetta benchmarkingin kautta. Viimeinen, eli kuudes luku pitää sisällään kohdeyrityksestä tehdyt johtopäätökset ja arvion opinnäytetyön hyödyllisyydestä kohdeyritykselle.

## 2 Liiketoiminnan rahoitus

### 2.1 Yrityksen rahoitus

Yrityksen perustaminen vaatii aina huolellista rahoitustarpeen kartoitusta ja suunnittelua. Yleinen virhe on arvioida aluksi yrityksen menot todellista pienemmiksi ja tulot suuremmiksi. Tämä voi aiheuttaa yritykselle väliaikaisen kassavajeen. Etenkin aloittavalla yrityksellä liiketoiminta aiheuttaa ensin menoja ja vasta sitten tuloja. Usein kuitenkin liiketoiminnan kehittyminen kannattavaksi voi viedä paljon aikaa. (OP-Pohjola-ryhmä a.) Mitä pidempi aikaväli menojen ja tulojen välillä on, sitä suurempi on myös liiketoiminnan rahoitustarve. Kannattavaa liiketoimintaa on vasta, kun liiketoiminnasta saadut tulot kattavat

kaikki toiminnan kulut ja tuottaa omistajilleen voittoa. Lisäksi yrityksellä tulisi olla aina riittävästi käyttöpääomaa kulujen hoitoon ja myytäväksi tarkoitettujen tuotteiden sisään ostoon. (Sutinen & Viklund 2005, 95–97.)

Liiketoimintaa aloittavalle yritykselle on tärkeää tehdä kattavat laskelmat siitä, kuinka suuria pääomia yrityksen toimintaan sitoutuu. Rahoituslaskelmilla kartoitetaan yhtiön käytettävissä olevat omat varat liiketoiminnan pyörittämiseen ja tarvittavan lainan määrän investointeihin. Ihanteellisessa tilanteessa yritys pystyy aloittamaan liiketoiminnan ilman vierasta pääomaa, – lainan ottaminen on yritykselle kuitenkin aina riski siitä aiheutuvien maksuvelvoitteiden ja korkojen vuoksi. Lisäksi aloittavan yrityksen riskitekijät voivat nostaa ulkopuolisten rahoittajien korkovaatimukset korkeiksi. Pankit ja muut rahoituslaitokset vaativat yleensä lainapäätöksen antamiseksi erilaisia suunnitelmia. (Yrityksen perustajan opas 2011. 2011, 29.) Vaadittavia suunnitelmia ovat muun muassa seuraavat:

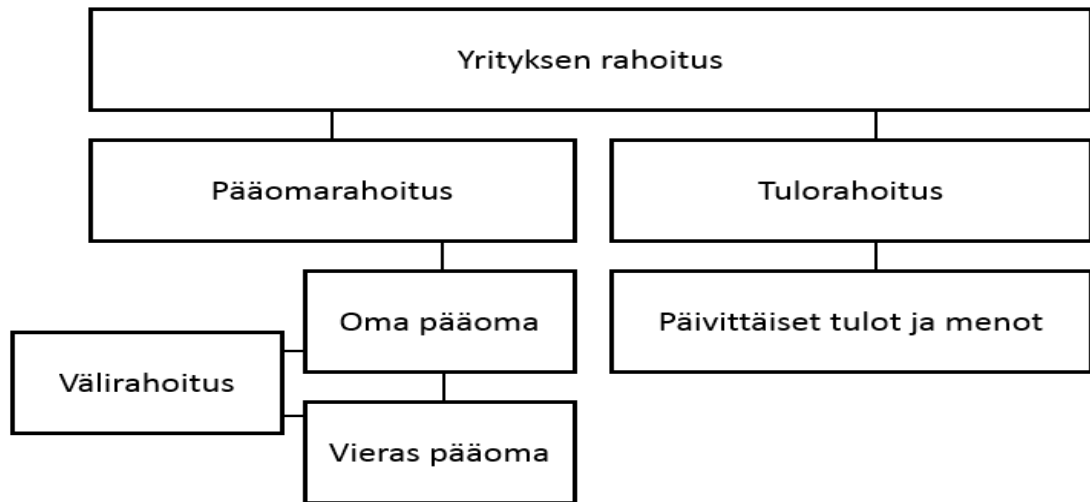
- investointisuunnitelma
- tulossuunnitelma
- rahoitussuunnitelma
- kassasuunnitelma

(Yrityksen perustajan opas 2011. 2011, 29).

Rahoituksen suunnittelussa käytetään apuna budjettilaskelmia. Rahoitus voidaan budjetoida päivittäin kassavirtaperusteisesti tai muutaman kuukauden jaksoissa maksuvalmiusbudjetilla. Rahoitusbudjeteilla katetaan näitä pidempi aika, joka on yleensä 12 kuukautta. (Sutinen & Viklund 2005, 97.) Rahoitussuunnitelman tekemisestä ja budjetointiprosesseista kerrotaan tarkemmin luvussa 4.

Yrityksen pääoma jakaantuu omaan ja vieraaseen pääomaan. Omaa pääomaa on kaikki yrityksen oma raha ja vieras pääoma on lainattua rahaa. Yritystoimintaa voi rahoittaa myös niin sanotulla välirahoituksella. Välirahoituksella on sekä oman että vieraan pääoman piirteitä, eikä sitä voida aina selkeästi luokitella kuuluvaksi kumpaankaan luokkaan. Välirahoitusta käytetään muun muassa parantamaan yrityksen vakavaraisuutta tai projektin rahoittamisessa. Tyypillisiä välirahoitukseen kuuluvia rahoitusmuotoja ovat muun muassa pääomalaina ja jako-osattomat etuosakkeet. (Martikainen & Martikainen 2009, 66; 70.) Näitä välirahoitusmuotoja käsitellään tarkemmin luvuissa 2.2.3 ja 2.3.2.

Kuviossa 1. on esitetty yrityksen rahoitus kaaviomuotoisena.



Kuvio 1. Yrityksen rahoitus (mukaillen Sutinen & Viklund 2005, 97).

## 2.2 Oma pääoma

Omaa pääomaa on yrityksen omistajien ja sijoittajien yritykseen sitomat rahat. Pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Osakepääoma on osa sidottua omaa pääomaa joka säilytetään koko yrityksen olemassa oloajan eikä sitä voida jakaa osakkaille kuten vapaata omaa pääomaa. Vapaaseen pääomaan puolestaan kuuluvat yrityksen voittovarot sekä sijoitettu vapaa pääoma (SVOP) ja muut vapaat rahastot. Vapaa pääoma voidaan jakaa voitonjakona osakkeenomistajille tai tilikauden tulos voidaan jättää yritykseen kerryttämään omaa pääomaa. (Jormakka & Koivusalo & Lappalainen & Niskanen 2011, 21–22.)

### 2.2.1 Osakepääoma

Yksityisellä osakeyhtiöllä vähimmäisosakepääoma on 2 500 € ja julkisella 80 000 €. Tämä on sidottua pääomaa, eikä sitä voi jakaa yrityksestä ulos. Osakepääomana voi olla yksi tai useampi osake. Sidottua pääomaa ovat osakepääoman lisäksi arvonkorotusrahasto, vararahasto, ylikurssirahasto, käyvän arvon rahasto ja uudelleenarvostusrahasto. (Ossa & Saarnilehto & Villa 2007, 87–89.)

Osakepääomaa voidaan maksaa sekä rahana että apporttina eli tavaran. Apporttina käy kalusto, koneet, kiinteistöt ja arvopaperit, mutta ei työsuoritus. Apporttina tulee olla luovutushetkellä vähintään maksua vastaava taloudellinen arvo. Mikäli osakepääoma tai sen osa maksetaan apporttina, liitetään yhtiön perustamissopimukseen selvitys apporttinaisuuden yksilöinnistä, maksun määrästä ja arvostamisperusteista. Kaupparekisteri-ilmoitukseen on annettava lisäksi hyväksytyt tilintarkastajan lausunnot apporttinaisuuden arvostamisen perusteista. (Tomperi 2009, 78–79 ; Osakeyhtiölaki 2 luku 6 §.)

Osakeyhtiölain 11 luvun 1§ mukaan yritys voi myös korottaa omaa pääomaa osakkaiden omilla sijoituksilla. Tällöin yritys saa käyttöönsä yrityksen ulkopuolisia varoja ilman, että siihen liittyy osake- tai muita oikeuksia. Tähän voi olla tarvetta, kun halutaan parantaa yrityksen sidotun oman pääoman määrää esimerkiksi lainaa hakiessa, vakuuttaessa sijoittajia yrityksen varallisuudesta tai haettaessa rahoitusta investointeihin. (Osakeyhtiölaki 2006, 11 luku 1 §; Asianajotoimisto Juutilainen & Co Oy; Patentti- ja rekisterihallitus 2013.)

Ilmoitus osakeyhtiön perustamisesta tehdään Patentti- ja rekisterihallitukselle kolmen kuukauden kuluessa perustamissopimuksen allekirjoittamisesta. Osakepääoman tulee olla maksettu kokonaan ennen kaupparekisteriin merkitsemistä. Rekisteri-ilmoitukseen liitetään yhtiön hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vakuutus osakeyhtiölain noudattamisesta osakeyhtiötä perustettaessa ja tilintarkastajan todistus osakepääoman maksamisen oikeellisuudesta. Jos yhtiöllä ei ole lain mukaista tai yhtiöjärjestyksen velvoitetta valita tilintarkastajaa, sen on annettava muu selvitys osakkeiden maksamisesta. Rekisteröimismaksu on 380 €. (Osakeyhtiölaki 2006, 2 luku 8 §; Patentti- ja rekisterihallitus, 2014).

### 2.2.2 Sijoitettu vapaa pääoma

Sijoitettuun vapaaseen pääomaan (SVOP) voidaan merkitä se osa sijoitetusta pääomasta, joka ylittää 2 500 €. Osakkeenomistajat ja muut sijoittajat voivat tehdä myös vapaaehtoisia sijoituksia SVOP:iin, joka osaltaan parantaa yrityksen omaa pääomaa. Suuri pääoma voi olla tärkeä esimerkiksi lainaa hakiessa, kun tarkastellaan yrityksen varallisuutta. Sijoittaminen SVOP:iin on täysin vastikkeeton sijoitus ja se voidaan muun vapaan pääoman tavoin jakaa omistajien kesken osinkoina. (Tomperi 2009, 78.)

### 2.2.3 Etuosake

Kuten luvussa 2.1 mainittiin, yritys voi kasvattaa pääoman määrää myös niin sanotulla välirahoituksella, kuten esimerkiksi myymällä etuosakkeita sijoittajille. Etuosakkeen myynnillä yrityksen omistajat voivat parantaa varallisuuttaan turvallisesti. Etuosakkeen omistaminen ei anna omistajalleen äänioikeutta, vaan omistusosuuden ja mahdollisen etuuden. Etuutena voi olla esimerkiksi suurempi osinko voitonjaon yhteydessä. Etuuksista on laissa määritelty ainoastaan, ettei se voi olla oikeus hankkia tai käyttää yhtiön tuotteita tai palveluja. Etuuksien muodosta ja määrästä sekä äänioikeuksista voidaan muutoin sopia vapaasti yhtiöjärjestyksessä. (Martikainen & Martikainen 2009, 70; Verohallinto 2002.)

Etuosakkeelle maksetaan kiinteän koron kaltaista tuottoa, jolloin sillä on tyypillinen viearaan pääoman muoto. Jos etuosake on määritelty jako-osalliseksi, sille maksettava tuotto perustuu ennalta sovittuun ajanjaksoon kuten esimerkiksi yhteen vuoteen. Mikäli etuosake on jako-osaton, tuotto määräytyy yrityksen menestyksen perusteella. Tuoton määrästä päätetään yhtiökokouksessa. (Martikainen & Martikainen 2009, 70; Verohallinto 2002.)

Verotuksessa etuosakkeita kohdellaan samoin kuin muita osakkeita. Varainsiirtoverolain 17 § mukaan etuosakkeen omistusoikeuden luovuttamisesta maksetaan varainsiirtovero. (Varainsiirtoverolaki 1996, 17 §; Verohallinto 2002.)

### 2.2.4 Starttiraha

Aloittava yritys voi hakea rahoitusta julkiselta puolelta, TE-keskukselta, toiminnan aloittamiseen starttirahaa. Tuen myöntämisen edellytyksenä on, että hakija siirtyy perustettavaan yritykseen kokoaikaiseksi yrittäjäksi. Starttirahan muodostuu perusosta, jonka määrä on 32,46 € päivältä ja lisäosasta, joka on 60 % perustuen määrästä. Lisäosa on TE-keskuksen harkinnanvaraisesti myöntämä tuki. (TE-palvelut 2014.) Starttiraha on henkilökohtaista tuloa eikä sitä ilmoiteta yrityksen tuloksi. Starttiraha verotetaan 20 % mukaan. TE-keskus ilmoittaa starttirahasta automaattisesti verottajalle. (Yrityksen perustaminen.)

## 2.3 Vieras pääoma

Yritys voi hakea toiminnalleen rahoitusta yrityksen ulkopuolelta. Tätä rahoitusta kutsutaan vieraaksi pääomaksi, ja sille on maksettava korkoa. Vieras pääoma jaetaan lyhyt- ja pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan. Lyhytaikaista vierasta pääomaa ovat alle vuoden mittaiset lainat rahoituslaitoksilta, kuten esimerkiksi luottolimiitit. Myös ostovelat ja siirtovelat ovat lyhytaikaista vierasta pääomaa. Ostovelkoja syntyy, kun tavaroita tai palveluja hankitaan velaksi. Pitkäaikaista vierasta pääomaa ovat yli vuoden päästä eräännyvät lainat rahoituslaitoksilta tai yrityksen omistajien osakeyhtiöön antamat pitkäaikaiset pääomalainat. (Jormakka ym. 2011, 21.)

### 2.3.1 Pankkilainat

Monille yrityksille pankkilaina on ainoa vieraan pääoman lähde. Pankkilaina onkin yleisin käytettävä vieraan pääoman rahoitusmuoto. Pankit edellyttävät myöntämilleen lainoille riittäviä vakuuksia. Vakuudeksi hyväksytään arvo-omaisuus, kuten kiinteistöt ja arvopaperit tai yrittäjän antama henkilökohtainen takaus tai omaisuuspankki. (Sutinen & Viklund 2005, 142.)

Lainan saantia helpottaa yrityksen korkea oman pääoman osuus. Suositeltava maksimilainan määrä on 60–80 % koko pääomasta. (Sutinen & Viklund 2005, 142.) Luottoa haettaessa pankki kiinnittää huomioita muun muassa seuraaviin asioihin:

- yrityksen liikeideaan
  - hankkeeseen liittyviin suunnitelmiin ja laskelmiin
  - omistajien kykyyn ohjata liiketoimintaa, osaamiseen ja kokemukseen
  - toimialan tilanteeseen ja kilpailuun alalla
  - asemaan markkinoilla
  - yrityksen toimintaan liittyviin rahoitusriskeihin
- (Yrityksen perustajan opas 2011. 2011, 23.)

### 2.3.2 Pääomalaina

Osakeyhtiö voi rahoittaa toimintaansa myös pääomalainalla ja siten parantaa vakavaraisuuttaan (Martikainen & Martikainen 2009, 70). Pääomalaina on toinen tässä työssä käsiteltävä välirahoitusmuoto. Pääomalaina luetaan vieraaseen pääomaan ja sille maksetaan korkoa, kuten muillekin vieraan pääoman ehtoisille lainoille. Pääomalainalla voi nostaa yrityksen omaa pääomaa lainantajan suostumuksella. Tämä voi olla tarpeellista esimerkiksi silloin, kun yrityksen oma pääoma on alentunut, eli pääoma on negatiivinen. Pääomalainan voi myös käyttää yhtiön tappioiden kattamiseen. (Ossa & Saarnilehto & Villa 2007, 94.)

Pääomalaina on yritykselle monesti edullisempi vaihtoehto kuin tavallinen pankkilaina. Yritys voi sopia pääomalainalle maksettavasta korosta ja maksuehdoista vapaasti. Lainaehtot eivät saa kuitenkaan olla ristiriidassa osakeyhtiölaissa mainittujen ehtojen kanssa. Osakeyhtiölain mukaan laina ja sen korko saadaan maksaa konkurssissa vasta muiden velka ja lainamaksujen jälkeen ja vain siltä osin, kuin vapaa pääoma ja kaikkien pääomalainojen määrä ylittää maksuhetkellä yhtiön viimeisimmän vahvistetun tai sitä uudemman tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän. Yhtiö tai sen tytäryhtiö ei saa antaa vakuutta pääoman tai koron maksamisesta. (Osakeyhtiölaki 2006 12 luku 1 §). Pääomalainasta on tehtävä aina kirjallinen sopimus osakeyhtiölain 12 luvun 2 § mukaan. (Kauppakamari 2013; Verohallinto 2002.)

### 2.3.3 Finnveran lainat

Finnvera myöntää aloittavalle ja jo toimivalle yritykselle lainaa investointeihin sekä käyttö-pääomatarpeiden ja omistusjärjestelyjen rahoittamiseen (Finnvera a). Finnveran lainan korko määräytyy tapauskohtaisesti, mutta Finnvera suosittelee talousarvion tekoon 3–5 %:n lainakorkomarginaalin käyttöä. Finnveran lainan enimmäismäärä on 35 000 €. Finnvera arvioi lainaa hakevan yrityksen liiketoiminnan menestymismahdollisuudet, mutta ei vaadi vakuuksia lainan myöntämiselle. Hakijan tulee täyttää Finnveran vaatimat kaavakkeet ja toimittaa kattava liiketoimintasuunnitelma. (Finnvera b.)

Yrittäjälaina on Finnveran myöntämä henkilökohtainen laina, joka on tarkoitettu jo toimivan yrityksen osakkeiden ostoon tai osakepääoman ja sijoitetun vapaan pääoman korottamiseen. Yrittäjälainan myöntämisen edellytys on hakijan moitteettoman maksuhisto-

rian lisäksi, se että hakijan omistusosuus ja äänivalta yrityksessä on lainan jälkeen vähintään 20 %. Lisäksi hakijalta edellytetään 20 % omarahoitusosuutta. Lainaa voidaan myöntää saman yrityksen eri hakijoille. Lainan korkomarginaaliksi talousarvion tekoa varten suositellaan 3–5 %. Lainan enimmäismäärä on 100 000 € hakijaa kohden (Finnvera c.)

### **3 Kannattavuus ja tunnusluvut**

Yrityksen toiminnan tarkoitus on kannattava liiketoiminta ja mahdollinen osinkojen jako osakkeiden omistajille. Yrityksen kannattavuutta voidaan seurata erilaisilla laskelmilla. Niiden avulla yrityksen johto voi tehdä päätöksiä, jotka tukevat liiketoimintaa. Laskelmilla voidaan selvittää esimerkiksi investoinnin kannattavuus, käyttöpääoman tarve, kustansrakenne ja hinnoitteluun vaikuttavat seikat. Lisäksi laskelmilla saadaan selville erilaisia tunnuslukuja joilla voidaan mitata toiminnan kannattavuutta, maksuvalmiutta ja vakaaraisuutta. (Alhola & Lauslahti 2001, 10; Siikavuo 2003, 183.) Seuraavaksi tarkastellaan investoinnin kannattavuutta.

#### **3.1 Investoinnit**

##### **3.1.1 Investoinnin kannattavuus**

Yritykselle valitut pitkän aikavälin tavoitteet ja toimintastrategia vaikuttavat yrityksen toimintaan kaikilla osa-alueilla, myös investointipäätöksiä tehdessä. Suuret investoinnit voivat vaatia niiden kalleuden takia yrityksen toiminnan ja talouden kannalta pitkäjänteisyyttä. Investointilaskelmien avulla voidaan selvittää kuinka paljon investoinnit sitovat yrityksen pääomia, millaisia ovat investoinninkustannukset ja onko investointi kannattava. Investointilaskelmia voidaan myös käyttää hinnoittelun taustalaskelmina. Oikealla hinnoittelulla voidaan kattaa investoinnin kulut. Laskelmat auttavat myös vertailtaessa onko tuotantolaitteen vuokraaminen edullisempaa, kuin sen omaksi hankkiminen. (Andersson & Ekström & Gabrielsson 2001, 132-133; Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 206.)

Investoinnit voivat olla luonteeltaan rahoitus- tai reaali-investointeja. Rahoitusinvestoinneilla tarkoitetaan arvopaperikauppaa. Reaali-investointeja ovat puolestaan tuotannon-tekijöiden ostaminen, kuten esimerkiksi rakennusten tai koneiden hankinta. (Neilimo &



Uusi-Rauva 2012, 209.) Tässä opinnäytetyössä käsitellään vain reaali-investointien kannattavuutta. Investoinnin kannattavuuteen vaikuttavat muun muassa investoinnin hankkimisesta aiheutuvat:

- hankintakulut
- käyttökustannukset
- taloudellinen pitoaika ja mahdollinen jäännösarvo
- investoinnin tuotot ja kulut
- laskentakorkokanta

(Jormakka ym. 2011, 226, ).

Hankintakuluihin lasketaan investointikohteen hankkimisen lisäksi asennuksesta aiheutuvat kulut. Käyttökustannukset puolestaan muodostuvat muun muassa energiakuluista ja palkoista. Taloudellisella pitoajalla tarkoitetaan tuotteen tai palvelun elinkaarta, eli sitä kuinka kauan hyödykettä arvioidaan käytettävän, esimerkiksi rakennuksen pitoaika on vuosikymmeniä. (Jormakka ym. 2011, 226.) Investointikohteen taloudellinen pitoaika määrittää käytettävän poistosuunnitelman, jolla on oma merkityksensä yrityksen tulos- ja taselaskelmissa poistoina. Käytännössä yritys voi hyödyntää poistojen vähennysoikeutta verotuksessa. (Andersson ym. 2001, 134).

Jäännösarvo on se arvo, joka investointikohteella on pitoajan jälkeen. Laskentakorkokannalla tarkoitetaan sitä vähimmäistuottoa, jota investoinnin odotetaan tuottavan. Korkokantana käytetään usein oman- ja vieraan pääoman tuottovaatimukseen perustuvaa korkoa. Tähän voi olla myös lisätty riskilisä, riippuen siitä kuinka investoinnin arvioidaan pystyvän tuottamaan. (Jormakka ym. 2011, 226.)

Investointiprojektien seuranta on tärkeää, jotta saatuja tuottoja voidaan verrata laskentavaiheessa arvoituihin tuottoihin. Saatujen tulosten ja analysoinnin avulla voidaan tehdä päätös projektin keskeyttämisestä tai keinoista, joilla kannattavuus saadaan kasvuun. (Jormakka ym. 2011, 239.)

Investoinnin kannattavuutta mittaavia laskentamenetelmiä on useita ja niistä nykyaikaisimpia ovat nettonykyarvon menetelmä ja sisäisen korkokannan menetelmä. Perinteisempiä laskentamenetelmiä ovat takaisinmaksuajan menetelmä ja investoinnin tuotto-prosentti. Erilaisten menetelmien käyttö antaa kokonaiskuvan investoinnin kannattavuudesta, koska nykyaikaiset laskentamenetelmät puhuvat teoreettisen kannattavuuden

puolesta ja perinteiset mittaavat kannattavuutta enemmän pitoajan puitteissa. Investoinnin tuotto prosentti on helppo ymmärtää suhteellisena lukuna. (Niskanen & Niskanen 2013, 307.) Seuraavassa luvussa käydään läpi investoinnin nettokassavirta, jonka avulla voidaan laskea investoinnin kannattavuus eri menetelmiä käyttäen.

### 3.1.2 Investoinnin nettokassavirtalaskelma

Investoinnin nettokassavirta saadaan vähentämällä investoinnin tuottamista tuloista sen aiheuttamat menot. Tulojen arvioimiseen voi käyttää myyntibudjettia tai muita arvioita mahdollisesta myynnistä. Kulujen arvioimiseen voi käyttää investoinnin muuttuvia ja kiinteitä kustannuksia. Tuottojen ja kulujen yhteissummasta vähennetään verot –verokantana voi käyttää senhetkistä yhteisöveroa. Vuonna 2014 yhteisöverokanta on 20 %.

Laskelmassa käytetään samaa poistoista saatavaa verohyötyä, kuin tuloslaskelmassa. (Niskanen & Niskanen 2013, 325; Jormakka ym. 2011, 235.) Nettokassavirta lasketaan kaavalla seuraavasti:

$$\begin{aligned}
 & \text{Investoinnin vuotuiset tuotot} \\
 & - \text{investoinnin vuotuiset menot} \\
 & - \text{verot} \\
 & + \text{poistojen verohyöty} \\
 & = \text{Nettokassavirta, NCF} \qquad (1) \\
 & \quad \text{(Niskanen \& Niskanen 2013, 326.)}
 \end{aligned}$$

### 3.1.3 Nettonykyarvon menetelmä

Nettonykyarvon menetelmällä saadaan selville investoinnin rahamääräinen kannattavuus. Nettonykyarvon menetelmässä arvoidut nettokassavirrat (NCF) diskontataan, eli pääomaa niin sanotusti siirretään ajassa taaksepäin nykyhetkeen sille annetulla tuottovaatimuksella. Tuottovaatimuksena laskelmassa voi olla pankin vaatima lainan korko tai sijoittajan vaatima prosentuaalinen pääoman tuotto vaatimus. Korkokantana voi myös käyttää näiden yhdistelmää. Korkokantaan voidaan lisätä riskilisä, jonka suuruus riippuu siitä millaiseksi investointiin sijoittaneet tahot arvioivat tuoton muodostuvat. Kun vielä nettokassavirtojen nykyarvosta vähennetään investoinnin hankintameno, saadaan investoinnin nettonykyarvo. Jos saatu tulos on positiivinen, katsotaan investoinnin olevan

kannattava. Negatiivinen tulos kertoo investoinnin olevan kannattamaton. (Jormakka ym. 2011, 230; Niskanen & Niskanen 2013, 308.)

Nettonykyarvo lasketaan seuraavalla kaavalla:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{NCF_t}{(1+r)^t} + \frac{I_n}{(1+r)^n} - I_0 \quad (2)$$

Kaavassa NVP on nettonykyarvo, NCF nettokassavirta,  $I_n$  investoinnin jäännösarvo,  $r$  on diskonttauskorko,  $t$  on aika ja  $I_0$  investoinnin hankintameno. (Jormakka ym. 2011, 230.)

Jos investoinnin nettokassavirtojen odotetaan olevan yhtä suuret vuosittain, investoinnin nettokassavirrat voidaan diskontata käyttämällä jaksollisten maksujen diskonttaustekijää. Mikäli nettokassavirrat vaihtelevat vuosittain, diskontataan nettotuotot joka vuodelle erikseen käyttämällä yksittäisen maksun diskonttaustekijää (liite 1.) (Järvenpää & Länsiluoto & Partanen & Pellinen 2010, 338.) Nettokassavirtojen laskeminen laskimella yksittäin vuosi kerrallaan voi kuitenkin olla työlästä ja helpoin tapa onkin laskea nettonykyarvo suoraan Excel-laskentaohjelman NNA-funktiolla. (Niskanen & Niskanen 2013, 308).

Esimerkki jossa käytetään yksittäisen maksun diskonttausarvoa:

Vuokrattavan tilan ostohinta on 60 000 €, tuottovaatimus liiketoiminnalle on 5 %. Ensimmäisen vuoden vuokrien nettotuotto on 30 000 €, toisen 38 000 € ja kolmannen 35 000 €.

Taulukko 1. Nettonykyarvon laskeminen yksittäisen maksun diskonttausarvolla.

30 000 x 0,9524 = 28 572	
38 000 x 0,9070 = 34 466	
35 000 x 0,8638 = 30 233	Yhteensä 93 271 €

Saadusta summasta tulee vähentää hankintameno, 60 000 €, joten taulukon 1. mukaan summaksi jää 33 271 €. Investointi on siten kannattava 5 % tuottovaatimuksella. (Niskanen & Niskanen 2013, 308.) Seuraavassa kappaleessa käsitellään investoinnin prosentuaalinen kannattavuus.

### 3.1.4 Sisäinen korkokanta

Sisäinen korkokanta, Internal Rate of Return (IRR) kertoo investoinnin kannattavuuden prosentuaalisesti. Laskentamenetelmällä voidaan selvittää se korkokanta, jolla investoinnin nykyarvo on nolla. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 221.) Laskelmasta saatua prosenttia voidaan verrata yrityksen käyttämään laskentakorkokantaan, joka on asetettu tuottovaatimuksen perusteella. Jos sisäinen korko on vähintään yhtä suuri kuin sille asetettu tuottovaatimusprosentti, on investointi kannattava. Laskentamenetelmää voidaan käyttää myös vertailtaessa useita eri investointivaihtoehtoja. Kannattavin on se vaihtoehto, jossa sisäinen korkokanta on suurin.

Sisäinen korkokanta voidaan laskea nettonykyarvon kaavalla, missä nettonykyarvon tavoitteeksi asetetaan nolla ja nettokassavirta sekä investoinnin jäännösarvo jaetaan sisäisellä korkokannalla. (Jormakka ym. 2011, 233; Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 221.) Sisäisen korkokannan kaava kirjoitetaan seuraavasti:

$$0 = \sum_{t=1}^n \frac{NCF_t}{(1+IRR)^t} + \frac{I_n}{(1+IRR)^n} - I_0 \quad (3)$$

(Jormakka ym. 2011, 233.)

### 3.1.5 Takaisinmaksuajan menetelmä

Takaisinmaksuajan menetelmällä selvitetään missä ajassa investointi maksaa itsensä takaisin investoinnin tuottamalla nettokassavirralla. (Jormakka ym. 2011, 234.) Menetelmä sopii erityisesti pienten investointien kannattavuuden arvoitiin yksinkertaisuutensa takia. Takaisinmaksuaika saadaan selville jakamalla hankintameno nettokassavirralla. Saatua lukua kertoo kuinka monta vuotta menee, kunnes investointi on maksanut itsensä takaisin eli alittuuko vaadittu investoinnin takaisinmaksuaika. (Neilimo & Uusi-Rauva 2005, 223.)

Takaisinmaksuaikamenetelmän käytössä on huomioitava, ettei se ota huomioon rahan aika-arvoa, eikä siinä huomioida hyödykkeen jäännösarvoa tai korkokustannuksia. Lisäksi, jotta takaisinmaksuajan menetelmää voidaan käyttää sellaisenaan, vuosittaisten kassavirtojen pitäisi olla yhtä suuret. Investointi on kannattava, jos tulokseksi saatu takaisinmaksuaika on lyhempi kuin etukäteen määritelty takaisinmaksuaika. (Andersson

ym. 2001, 134; Niskanen & Niskanen 2013, 319.) Investoinnin takaisinmaksuaika saadaan kaavalla:

$$\text{Investoinnin takaisinmaksuaika} = \frac{\text{Alkuinvestointi}}{\text{Vuotuinen nettokassavirta}} \quad (4)$$

Jos nettokassavirrat vaihtelevat vuosittain, voidaan takaisinmaksuaika laskea selvittämällä vuotuinen kumulatiivinen kassavirta. Kun kumulatiivinen nettokassavirta muuttuu positiiviseksi, on investointi maksanut itsensä takaisin. (Jormakka ym. 2011, 234.)

Taulukko 2. Kumulatiivinen kassavirta. (mukaillen Jormakka 2011, 234.)

Vuosi	Nettokassavirta	Kumulatiivinen nettokassavirta
Hankintahinta	100 000 €	-100 000 €
1	50 000 €	-50 000 €
2	40 000 €	-10 000 €
3	40 000 €	30 000 €
4	30 000 €	60 000 €

Taulukossa 2. esitetään esimerkki kumulatiivisen kassavirran käyttämisestä. Alkuinvestointi on 100 000 € ja taloudellinen pitoaika on neljä vuotta. Hankintahinnan ja vuosittaisien kassavirtojen perusteella lasketaan kumulatiivinen nettokassavirta, jonka havaitaan muuttuvan positiiviseksi vuoden 3 kohdalla. Takaisinmaksuaika on siis kahdesta kolmeen vuotta, joten investointia voidaan pitää kannattavana.

### 3.1.6 Investoinnin tuotto prosentti

Pääoman tuotto -menetelmässä käytettävä Return on Investment (ROI), voidaan käyttää myös investoinnin tuoton laskemiseen prosentuaalisesti. Menetelmästä on olemassa useita eri versioita. Tuotto prosentin laskeminen perustuu kirjanpidollisiin käsitteisiin, jolloin se huomioi poistojen osuudet. Menetelmän heikkous on, ettei se huomioi rahan aika-arvon vaikutusta. Tuotto prosentti voidaan laskea alkuperäiselle hankintamenule tai vaihtoehtoisesti keskimääräisesti investoinnille. (Järvenpää ym. 2010, 346.)

Jos tuottoennusteet ovat erilaiset eri vuosina voidaan osoittajassa käyttää tuottojen keskimääräistä arvoa. (Niskanen & Niskanen 2013, 323.)

Tuottoprosentti alkuperäiselle hankintamenoille kirjoitetaan seuraavasti:

$$ROI = \frac{\text{Investoinnin tuotot} - \text{investoinnin kulut} - \text{poistot} - \text{verot}}{\text{Investoinnin hankintameno}} \quad (5)$$

(Niskanen & Niskanen 2013, 323).

Tuottoprosentti keskimääräiselle investoinnille kirjoitetaan seuraavasti:

$$ROI = \frac{\text{Investoinnintuotot} - \text{investoinnin kulut} - \text{poisto} - \text{verot}}{(\text{Investoinnin hankintameno} + \text{jäännösarvo})/2} \quad (6)$$

(Niskanen & Niskanen 2013, 323).

## 3.2 Hinnoittelu

### 3.2.1 Hinnoittelun merkitys

Hinnoittelu on yritykselle tärkeää, koska sillä voi vaikuttaa myynnistä saatuun katteeseen. Yrityksen tulisi tuntea toimialansa ja kilpailijansa mahdollisimman hyvin voidakseen arvioida oman hinnoitteluvaransa. Hinnan tulisi kattaa hyödykkeen valmistuskustannukset ja huomioida samalla kannattavuus ja hintakilpailu markkinoilla. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 185.)

Hinnoittelu on yksi yrityksen tärkeimmistä kilpailutekijöistä ja sillä voi myös ohjata asiakas-virtoja. Korkea hinta suhteessa asiakkaan tuotteelle tai palvelulle kokemaan arvoon voi vaikuttaa ostopäätökseen negatiivisesti. Myös kilpailu alalla vaikuttaa hinnan asettamiseen. Kova kilpailu laskee hintoja ja vastaavasti hinta nousee, kun kilpailijoita ei ole. (Kinnunen & Laitinen & Laitinen & Leppiniemi & Puttonen 2009, 123.)

Yritys voi hinnoitella tuotteensa monella eri tavalla, esimerkiksi markkinalähtöisesti, kustannusperusteisesti tai tavoitelähtöisesti. Hinnoittelumenetelmiä voidaan käyttää yksitän tai arvioida monien hinnoittelutapojen pohjalta yritykselle sopivimman vaihtoehdon.

Hinnoittelumenetelmien valinta riippuu yrityksen tarpeista ja vallitsevasta markkinatilanteesta. (Alhola & Lauslahti 2005, 36–45; Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 190.)

### 3.2.2 Markkinalähtöinen hinnoittelu

Yksi tapa hinnoitella on markkinalähtöinen hinnoittelu, jossa huomioidaan markkinoiden vallitseva hintataso. Hyödykkeen valmistuskustannuksia ohjataan alemmaksi, jotta yritys pystyy myymään tuotteen samalla hinnalla kuin kilpailijat. Markkinalähtöinen hinnoittelu sopii hyödykkeille, joita on jo markkinoilla ja joille on jo kehittynyt tietty hintataso. Tuotteet voivat myös saavuttaa markkinoilla aseman, jossa ne voidaan hinnoitella vapaasti kilpailijoista huolimatta. Näitä ovat esimerkiksi niin sanotut brändituotteet. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 189–191.)

### 3.2.3 Kustannusperusteinen hinnoittelu

Toinen tapa hinnoitella on kustannusperusteinen hinnoittelu jossa pyritään kattamaan hyödykkeen valmistuksen kaikki kulut ja huomioida lisäksi suoritteelle asetetut voitto tai katetuottotavoitteet. Hinnoittelumenetelmä sopii esimerkiksi projektien hinnoitteluun ja vähittäiskaupassa käytettävän hinnoittelukerroinmenetelmän pohjaksi. (Jormakka 2011, 213; Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 192). Kustannusperusteisia hinnoittelumenetelmiä ovat esimerkiksi omakustannushinnoittelu ja katetuottohinnoittelu.

Omakustannusperusteisessa hinnoittelussa lasketaan ensin yhteen kaikki hyödykkeen valmistukseen liittyvät muuttuvat ja kiinteät kulut, josta saadaan hyödykkeen omakustannusarvo (OKA). Omakustannusarvoon lisätään tulostavoitteeseen perustuva voittolisä. Näistä yhdessä muodostuu hyödykkeen veroton myyntihinta. Verottomaan myyntihintaan voidaan lisätä arvonlisäveron osuus, jolloin tulokseksi saadaan verollinen myyntihinta. (Jormakka ym. 2011, 211.)

Omakustannushinnoittelu esitetään kaavalla seuraavalla tavalla:

$$\begin{aligned}
 & \text{Muuttuvat kustannukset} \\
 & + \text{Kiinteät kustannukset} \\
 & \text{Omakustannusarvo (OKA)} \\
 & + \text{Tavoitteeksi asetettu voittolisä} \\
 & \text{Tuotteen nettomyyntihinta} \\
 & + \text{Arvonlisävero} \\
 & = \text{Tuotteen myyntihinta} \qquad (7) \\
 & \text{(Kinnunen ym. 2009, s 125).}
 \end{aligned}$$

Menetelmällä varmistetaan, että hinnoittelulla tuotteen hinta kattaa kaikki kustannukset ja tuottaa voittoa. Omakustannusarvoa pidetään hyödykkeen minimimyyntihintana, jonka alle hyödykettä ei tulisi myydä. (Kinnunen ym. 2009, 125.)

Katuottohinnoittelua käytetään erityisesti kaupan alalla, koska sillä pystytään hinnoitteluun erilaiset tuotteet joustavasti niille asetettujen katetuottotavoitteiden mukaisesti. (Jormakka ym 2011, 212.) Katetuottolaskennassa veroton myyntihinta muodostuu muuttuvien kustannusten ja asetetun katetuottotavoitteen perusteella. Muuttuvat kustannukset muodostavat hyödykkeen minimikustannusarvon (MOKA). Minimikustannusarvoa alemmalla hinnalla tuotetta ei myydä edes lyhytaikaisesti, koska yritys joutuu maksamaan kiinteät kustannukset joka tapauksessa tuotannon määrästä ja hinnasta huolimatta. (Kinnunen ym. 2009 127.)

Katetavoite asetetaan sen mukaan, että se kattaa kiinteät kustannukset ja tuottaa voittoa. Katetuottotavoitteen arvoimiseksi yrityksen pitää pystyä arvioimaan tarkasti suoriteyksikön kiinteät kustannukset. Muuttuvien kustannusten ja asetetun katetavoitteen yhteissumma on hyödykkeen veroton myyntihinta. Verollinen myyntihinta saadaan samoin kuin omakustannushinnoittelussa, eli verottomaan myyntihintaan lisätään arvonlisäveron osuus. (Jormakka ym. 2011, 213.)



Katetuottohinnoittelun kaava esitetään seuraavalla tavalla:

$$\begin{array}{r}
 \text{Muuttuvat kustannukset (MOKA)} \\
 \underline{+\text{Katetuottotavoite}} \\
 \text{Veroton myyntihinta} \\
 \underline{+\text{Arvonlisävero}} \\
 =\text{Verollinen myyntihinta} \qquad (8) \\
 \text{(Jormakka ym. 2011, 212).}
 \end{array}$$

### 3.2.4 Tavoitelähtöinen hinnoittelu

Kun kustannusperusteinen hinnoittelu lähtee liikkeelle kustannusten kattamisesta ja hyödykkeelle asetetusta voittotavoitteesta, tavoitelähtöinen hinnoittelu sopeuttaa tuotannosta aiheutuvat kulut ja voittolisän vallitsevaan markkinahintaan. Tavoitelähtöinen hinnoittelu pyrkii siten ohjaamaan yritystä tuottamaan hyödykkeitä mahdollisimman halvalla. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 195–196.) Sallitut tuotantokustannukset saadaan seuraavasti:

$$\begin{array}{r}
 \text{Markkinoilla vallitseva myyntihinta} \\
 \underline{-\text{Voittotavoite}} \\
 =\text{Sallitut tuotantokustannukset} \qquad (9) \\
 \text{(Alhola & Lauslahti 2005, 44.)}
 \end{array}$$

Tavoitelähtöisen hinnoittelun ongelmana on, että yritys ei välttämättä voi tuottaa hyödykkeitä niin alhaisella hinnalla kuin kilpailijat, ja saa vähemmän katetta myynneistä. Kustannusten hallinta ja tietoisuus niistä auttavat yritystä saavuttamaan tavoitehinnan. (Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 195–196.) Seuraavassa luvussa käsitellään kannattavuuden mittaamista.

### 3.3 Kannattavuuden mittaaminen

Liiketoiminta on kannattavaa, kun yrityksen myyntituloista saatava kate peittää liiketoiminnasta syntyneet kulut ja mahdollisesti tuottaa omistajille voittoa. Liiketoiminta voi

olla kannattamatonta lyhytaikaisesti, mutta pitkällä aikavälillä kannattamaton liiketoiminta johtaa pahimmillaan konkurssiin ja liiketoiminnan lopettamiseen. (Tomperi 2010, 8.)

Yrityksen kannattavuutta mitataan erilaisilla katetuottolaskelmilla absoluuttisesti tai suhteellisesti. Absoluuttinen kannattavuus mitataan voitosta (tuottojen ja kulujen erotus). Suhteellista kannattavuutta mitattaessa suhteutetaan liiketoiminnasta saatu voitto toimintaan sijoitettuun pääomaan. (Tomperi 2010, 18.)

### 3.3.1 Muuttuvat ja kiinteät kulut

Jotta voidaan tehdä erilaisia kannattavuuslaskelmia, jaetaan kulut ensin muuttuviin ja kiinteisiin kuluihin. Yleistäen voidaan sanoa, että kiinteisiin kustannuksiin kuuluu kaikki kulut, jotka yritys maksaa vaikka ei tuottaisi tai myisi mitään. Kiinteitä kustannuksia ovat esimerkiksi hallinnon kustannukset, vuokrat, sähkö, vesi, poistot ja korot. Muuttuvia kustannuksia puolestaan ovat tuotannon ja myynnin määrästä riippuvat menot, kuten esimerkiksi raaka-aineet, valmistuksesta johtuvat palkat, kaluston ja koneiden huolto sekä myytävät tuotteet. (Tomperi 2010, 19.)

Kustannusten jaottelussa muuttuviin ja kiinteisiin tulee myös ottaa huomioon, että niiden jaotteluun vaikuttaa tarkastelun aikaväli. Tarpeeksi lyhyellä aikajänteellä kaikki kustannukset ovat kiinteitä. Esimerkiksi palkkojen maksu jatkuu tietyn ajan, vaikka yritys supistaisi toimintaansa tai lopettaisi. Osaa kustannuksista voidaankin pitää puolimuuttuvina, jotka ovat kiinteitä tuotantomäärän ollessa nolla ja kasvavat tuotantomäärän mukana. Näitä kustannuksia ovat esimerkiksi huolto-, ja energiakustannukset. (Kinnunen ym. 2009, 86.)

### 3.3.2 Katetuottolaskelmat

Helpoin tapa tarkastella kannattavuutta on käyttää katetuottolaskentaa. Kun liiketoiminnan tuotoista vähennetään muuttuvat kustannukset, saadaan selville katetuotto. Käsitteenä katetuotto vastaa myyntikatetta, joka esitetään esimerkiksi oikaistussa tuloslaskelmassa muuttuvien kulujen jälkeen. (Alhola & Lauslahti 2005, 21). Katetuoton tulisi olla

niin suuri, että se kattaa kiinteät kustannukset, muutoin tulos on tappiollinen. Katetuottolaskentaa voi käyttää nopeasti hyödyksi, kun arvioidaan kuinka paljon hinnan tai muuttuvien kustannusten muutos vaikuttaa kannattavuuteen.

Katetuottolaskenta sopii hyvin lyhyen aikavälin laskelmiin. (Alhola & Lauslahti 2005, 20; Tomperi 2010, 23.) Katetuottolaskelma esitetään kaavalla seuraavasti:

$$\begin{aligned}
 & \text{Liikevaihto} \\
 & \quad - \text{Muuttuvat kustannukset} \\
 & \text{Katetuotto} \\
 & \quad - \text{kiinteät kustannukset} \\
 & = \text{Tulos} \qquad \qquad \qquad (10) \\
 & \quad \text{(Jormakka 2011, 150).}
 \end{aligned}$$

Katetuottoprosentti ilmaisee kuinka monta prosenttia myyntituotoista jää jäljelle kattamaan kiinteitä kustannuksia muuttuvien kustannusten jälkeen. Katetuottoprosentti (KTP) voidaan laskea joko yksittäiselle tuotteelle tai koko liikevaihdolle. (Jormakka, ym. 2011, 151.) Katetuottoprosentti lasketaan seuraavasti:

$$KTP = \frac{\text{Katetuotto}}{\text{Myyntituotot}} * 100 \qquad (11)$$

(Jormakka ym. 2011, 151).

Kriittinen piste (KRP) kuvaa sitä myynnin määrää, jolla katetaan kaikki kustannukset, mutta ei tuoteta voittoa tai tappiota. Kriittisen pisteen ylittävä osa on tuottoa. (Jormakka ym. 2011, 151. Tomperi 2010, 27–28.)

Kriittinen piste lasketaan seuraavasti:

$$KRP = \frac{\text{Kiinteät kustannukset} * 100}{\text{Katetuotto prosentti}} \qquad (12)$$

(Jormakka ym. 2011, 151).

Myyntin varmuusmarginaali (VM) ilmaisee kuinka paljon myynti voi laskea, ennen kuin saavutetaan kriittinen piste. Negatiivinen varmuusmarginaali osoittaa paljonko myynnin tulisi nousta, jotta saavutetaan kriittinen piste. (Jormakka ym. 2011, 151.)

Varmuusmarginaali saadaan kaavalla:

$$\text{Varmuusmarginaali} = \text{Kriittinen piste} - \text{Liikevaihto} \quad (13)$$

( Neilimo & Uusi-Rauva 2012, 70).

### 3.3.3 Käyttökateprosentti

Kannattavuutta voidaan mitata myös erilaisilla tuloslaskemaan ja taseeseen perustuvilla tunnusluvuilla, joista jokaisella mitataan kannattavuutta hieman eri näkökulmasta. (Jormakka 2011, 127). Näitä tunnuslukuja ovat muun muassa käyttökateprosentti, liike-tulosprosentti, oman pääoman ja sijoitetun pääoman tuotto-prosentti.

Yrityksen liiketoiminnan käyttökate saadaan vähentämällä liikevaihdosta ensin muuttuvat ja kiinteät kustannukset. Kun käyttökate suhteutetaan liikevaihtoon, saadaan käyttökateprosentti. Käyttökateprosentti ilmaisee liiketoiminnan tuloksen ennen poistoja, veroja sekä satunnais- ja rahoituseriä. (Salmi 2012, 164–167.) Käyttökateprosentti saadaan selville seuraavalla kaavalla:

$$\text{Käyttökateprosentti} = \frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liiketoiminnan tuotot}} * 100 \quad (14)$$

Käyttökateprosenttia voidaan käyttää samalla toimialalla olevien yritysten vertailussa. (Salmi 2012, 166–167). Yritystutkimusneuvottelukunnan (YTN) antamat ohjeelliset arvot ovat:

- teollisuus 10–15 %
- kauppa 2–10 %
- palvelu 5–15 %

### 3.3.4 Liiketulosprosentti

Liiketulosprosentti ilmaisee millainen on tilikauden tulos ennen rahoituseriä ja veroja suhteessa liikevaihtoon. Liiketulos lasketaan vähentämällä käyttökatteesta poistot ja arvonalennukset.

Liiketulosprosentti saadaan selville seuraavalla kaavalla:

$$\text{Liiketulosprosentti} = \frac{\text{Liiketuolos}}{\text{Liiketoiminnan tuotot}} * 100 \quad (15)$$

Liiketulosprosentti voidaan vertailla saman toimialanyritysten kesken, mutta sen antamaan tulokseen vaikuttaa yrityksen kirjanpidolliset toimien eli poistojen määrä. Yritystutkimusneuvottelukunta on antanut ohjeelliset arvot liiketulosprosentteille. Poistojen ja muuttuvien sekä kiinteiden kulujen vaikutus on huomioitu arvoissa. (Salmi 2012, 166–167). Ohjeelliset arvot ovat seuraavat:

- Yli 10 % hyvä
- 5–10% tyydyttävä
- Alle 5 % huono.

### 3.3.5 Oman pääoman tuottoaste

Kannattavuutta voidaan mitata myös laskemalla oman pääoman ja sijoitetun pääoman tuotto prosentti. Nämä tunnusluvut ilmaisevat kuinka hyvin yritys tuottaa siihen sidotuille pääomille voittoa. (Jormakka 2011, 127.)

Oman pääoman tuottoasteen (ROE, Return on Equity) laskemisen tavoitteena on selvittää, kuinka hyvin yritys prosentuaalisesti tuottaa tulosta omistajien siihen sitomalle rahalle tilinkaudella (Salmi 2012, 182). Oman pääoman sijoittamisessa on suurempi riski kuin vieraspääoman, koska konkurssitilanteessa tai yrityksen lopettaessa toimintansa muusta syystä omistaja saa rahansa vasta muiden velkojen maksun jälkeen. Oman pääoman tuottoastevaatimuksena voidaan pitää pankin senhetkistä korkokantaa ja siihen lisättyä riskilisää. Pankin koron käyttäminen koron asettamisen pohjana selittyy sillä, että yritys voisi sijoittaa rahansa pankkitilille ja saisi siitä korkotuottoa. (Andersson ym. 2001, 41–42.) Jakolaskun nimittäjän keskimääräinen oma pääoma lasketaan tilikauden lopun ja alun keskiarvosta.

Oman pääoman tuottoaste saadaan seuraavalla kaavalla:

$$\text{Oman pääoman tuottoaste} = 100 * \frac{\text{Nettotulos}}{(\text{Oikaistu})\text{oma pääoma keskimäärin}} \quad (16)$$

(Salmi 2012, 182).

### 3.3.6 Sijoitetun pääoman tuotto prosentti

Omistajien lisäksi yritykseen rahaa sijoittaneille tahoille ja lainanantajille voi olla tarpeellista saada tietää kuinka hyvin yritys pystyy tuottamaan voittoa siihen sidotulle omalle ja vieraalle pääomalle. Sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROI, Return on Investment) mittaa suhteellista kannattavuutta käytössä olleeseen pääomaan. (Jormakka 2011, 129; Salmi 2012, 177.) Tuotto prosenttin tulisi olla vähintään yrityksen korollisesta lainasta maksaman lainan koron suuruinen. Sijoitetun pääoman tuotto prosentille ei ole annettu virallisia ohjeita. Yleisesti tuotto prosenttia pidetään hyvänä jos se on yli 15 %, tyydyttävänä jos se on 5–14 % ja alle 5 % heikkona. (Ahola & Lauslahti 2005, 169–171.)

$$\text{ROI} = \frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}} * 100 \quad (17)$$

Kaavassa sijoitetulla pääomalla tarkoitetaan omaa pääomaa ja korollista pääomaa yhdessä tilikauden loput ja alun keskiarvona. (Salmi 2012, 178.) Seuraavassa luvussa käsitellään kannattavuuden parantamista.

### 3.3.7 Kannattavuuden parantaminen

Liiketoiminnan kannattavuus riippuu kustannusten ja saatujen voittojen suhteesta, eli näiden erotuksena syntyvästä katteesta. Liiketoiminnan kulurakennetta tulee seurata aktiivisesti, jotta pystytään ajoissa puuttumaan liiketoiminnan kannattavuutta vaarantaviin asioihin. (Eklund & Kekkonen 2011, 70.)

Kannattavuuteen vaikuttavat muun muassa seuraavat asiat:

- myytyjen tuotteiden hinta
- myytyjen tuotteiden määrä
- muuttuvat ja kiinteät kustannukset  
(Eklund & Kekkonen 2011, 70–71.)

Kannattavuuden parantamisen keinoja miettittäessä tulee tuntee kannattavuuteen vaikuttavien tekijöiden riippuvuus toisiinsa. (Eklund & Kekkonen 2011, 71). Esimerkiksi hinnan korotus nostaa tuotteesta tai palvelusta saatavaa katetta. Suuremmalla katteella ei myöskään tarvitse myydä yhtä paljon kuin aiemmin. Hinnan nosto voi kuitenkin alentaa myyntiä niin, että katetuotto jää alemmaksi ja on siksi kannattamatonta. Hintaa asetettaessa kannattaa siis asiaa punnita monelta kannalta. (Tomperi 2010, 42.)

Toinen tapa nostaa katetta on myyntimäärän lisääminen, eli volyymin nostaminen. Asiakkaat on saatava joko ostamaan enemmän esimerkiksi lisätuotteita, tai käymään liikkeessä useammin. Yritys voi myös yrittää hankkia uusia asiakkaita. Myyntivolyyymiä voidaan parantaa myös vaikuttamalla saatavuuteen, esimerkiksi pidentämällä aukioloaikoja, jolloin voidaan hyödyntää kiinteistön kapasiteettia. Aukioloajan pidentäminen tosin lisää samalla muuttuvia kustannuksia palkkoina ja kiinteistöön kohdistuvina kuluina. Yrityksen johdon olisi hyvä silloin arvioida tuoko tämä toimintatapa yritykselle lisää katetta. (Andersson ym. 2001, 59.)

Muuttuvien ja kiinteiden kustannusten hallinta on kolmas tapa vaikuttaa saatavaan katteeseen. Kannattavan liiketoiminnan perusta on, että tuotteita pystytään valmistamaan mahdollisimman alhaisilla kustannuksilla ja hankkimaan raaka-aineita mahdollisimman edullisesti. (Tomperi 2010,42). Kiinteiden kustannuksien pienentäminen ei ole välttämättä helppoa. Niitä voidaan yrittää pienentää esimerkiksi minimoimalla sähkön ja lämmön kulutusta tai koettamalla saada vuokratulot alemmaksi. (Tomperi 2010, 43.) Seuraavassa luvussa käsitellään yrityksen maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta.

### 3.4 Maksuvalmiuden mittaaminen

Yrityksen toiminnalle on pitkällä aikavälillä tärkeää säilyttää riittävä varallisuus maksuvelvoitteista selviämiseksi. Silloin puhutaan yrityksen maksuvalmiudesta. Maksuvalmiudella tarkoitetaan yrityksen kykyä selviytyä nopeasti eräännyvistä veloista nopeasti rahaksi muutettavilla omaisuuserillä, eli likviditeetillä. Nopeasti likvidoitavia varoja ovat käteisvarat, pankkisaamiset, myyntisaamiset ja arvopaperit. Varallisuutta tulisi olla niin paljon, että yritys selviää ongelmien välttämiseksi myös yllättävistä ja ennakoimattomista menoista. Maksuvalmiuteen vaikuttaa myös yrityksen riittävä kassavirta. Heikkoa kassavirtaa voi vahvistaa esimerkiksi tehostamalla myyntisaatavien perintää asiakkailta, neuvottelemalla ostoveloihin pidempiä maksuaikoja, viivästyttämällä investointipäätöksiä, tai etsimällä liiketoiminnalle lisätulonlähteitä. (Alhola & Lauslahti 2005, 156; Salmi 2012, 198–200.)

Maksuvalmiutta voidaan tarkastella vertaamalla taseen rahat- ja pankkisaamiset erien määrää lyhytaikaisiin velkoihin. Maksuvalmiuden mittaamiseen käytetään Quick Ratio (QR, ”happotesti”) ja Current Ratio (CR) tunnuslukuja. (Alhola & Lauslahti 2005, 156.)

Quick Ratioissa suhteutetaan nopeasti rahaksi muutettavat erät lyhytaikaiseen vieraseen pääomaan tilinpäätöshetkellä. Kaavassa rahoitusomaisuuteen luetaan kuuluvaksi käteiskassa, pankkitilit, rahoitusarvopaperit ja lyhytaikaiset myyntisaamiset. (Alhola & Lauslahti 2005, 156.) Quick ratio lasketaan seuraavasti:

$$\text{Quick Ratio} = \frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieraspääoma}} \quad (18)$$

Quick Ration ohjearvot Yritystutkimusneuvottelutoimikunnan mukaan ovat:

- Yli 1 hyvä
- 0,5–1 tyydyttävä
- alle 0,5 heikko

(Salmi 2012, 202.)

Current Ratio mittaa yrityksen maksuvalmiutta laajemmin ja pidemmällä aikavälillä kuin Quick Ratio. Current Ratio huomioi vaihto-omaisuuden yrityksen myytäviksi varoiksi. Tunnusluvun käyttö on perusteltua yrityksellä, jolla on esimerkiksi raaka-aine varasto,



mutta se ei sovellu käytettäväksi esimerkiksi palvelualalla, jossa rahaksi muutettavaa vaihto-omaisuutta ei juuri ole. (Salmi 2012, 202.) Current ratio lasketaan kaavalla seuraavasti:

$$\text{Current Ratio} = \frac{\text{Rahoitusomaisuus} + \text{vaihto - omaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieraspääoma}} \quad (19)$$

Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjearvot Current Ratiolle ovat:

- yli 2 hyvä
- 1–2 tyydyttävä
- alle 1 heikko

(Salmi 2012, 202.)

### 3.5 Vakavaraisuuden mittaaminen

Yrityksen vakavaraisuudella tarkoitetaan tervettä pääomarakennetta; toisin sanottuna oman pääoman osuuden pitäisi olla hyvässä suhteessa vieraaseen pääomaan. Vakavaraisuuden kannalta on hyvä, jos kokonaispääomasta yli puolet on omaa pääomaa. Vakavarainen yritys on valmiimpi kohtaamaan liiketoiminnan tappioita, kun yrityksellä on riittävästi omaa pääomaa kattamaan liiketoiminnan kuluja. Vahvalla omaa pääomalla on myös helpompi saada lainaa tai muuta vieraan pääoman ehtoista rahoitusta. Lisäksi lainan marginaali voi olla silloin matalampi. Matalla omavaraisuusasteella voidaan toimia vain, mikäli yrityksen kannattavuus on kunnossa eikä yrityksellä ole suunnitelmassa suuria investointeja tai kasvuaikomuksia. Pitkällä aikavälillä vieraalla pääomalla toimiminen aiheuttaa riskin kertyvien korkokulujen muodossa. (Salmi 2012, 194; Jormakka ym. 2011, 131.) Perusohjeena voidaan pitää, ettei lainojen yhteismäärä saisi ylittää 60–80 % liikevaihdosta (Sutinen & Viklund 2005, 142).

Omavaraisuusasteen laskemisella tutkitaan kuinka suuri osuus yrityksen omaisuudesta on rahoitettu omalla pääomalla. (Salmi 2012, 187). Pieni omavaraisuusaste kertoo yrityksen olevan velkaantunut. (Kinnunen ym. 2009, 62–63)

Omavaraisuusaste lasketaan seuraavasti:

$$\text{Omavaraisuusaste} = \frac{\text{(Oikaistu) oma pääoma}}{\text{taseen loppusumma}} * 100 \quad (20)$$

(Kinnunen ym. 2009, 63.)

Yritystutkimusneuvottelukunnan antaman ohjeellisten arvojen mukaan omavaraisuusaste on seuraavanlainen:

- yli 40 % hyvä
- 20–40 % tyydyttävä
- alle 20 % heikko

(Salmi 2012, 188).

Vakavaraisuutta mitataan myös nettovelkaantumisasteella, josta käytetään myös nimitystä Gearing. Nettovelkaantumisaste kertoo, kuinka paljon yrityksellä on lainarahaa tai korollista vierasta pääomaa suhteessa omaan pääomaan. Jos velkarahoitusta on paljon, muodostaa se yritykselle riskin lainanhoitokulujen ja lyhennystarpeen takia. Vaikka vieras pääoma lisääntyisi voimakkaasti, se ei silti tarkoita heti vakavaraisuuden vaarantumista. Jos yrityksellä on riittävästi rahaa ja pankkisaamisia, se pystyy niiden avulla maksamaan takaisin ainakin osan vieraasta pääomasta. (Knupfer & Puttonen 2009, 230; Salmi 2012, 189.)

Nettovelkaantumisasteen lasketaan vähentämällä korollisesta vieraasta pääomasta rahat ja arvopaperit. Näiden yhteissumma jaetaan omalla pääomalla. Jos saatu Gearing prosentti on negatiivinen, pidetään yritystä nettovelattomana ja sen kassavarat riittävät kattamaan velan. Mikäli negatiivisuus johtuu negatiivista pääomasta, on arvo heikko. Mikäli tunnusluku ylittää 100, on yrityksellä enemmän velkaa kuin varoja sen kattamiseen. (Nettovelkaantumisaste; Salmi 2012, 189.)

Nettovelkaantumisaste saadaan seuraavalla kaavalla:

$$\text{Nettovelkaantumisaste} = \frac{\text{Korollinen vieras pääoma - rahat - ja arvopaperit}}{\text{Oma pääoma}} * 100 \quad (21)$$

(Salmi 2012, 189).

#### 4 Rahoituksen suunnittelu ja budjetointi

Yrityksen rahoituksen suunnittelulla pyritään selvittämään, kuinka paljon yrityksen toiminta sitoo rahaa ja mistä tarvittavat varat saadaan. Rahavarojen käyttö vaikuttaa siihen millaiseksi, yrityksen tulos muodostuu valituilla toimenpiteillä ja se on siten osa yrityksen strategisia ja operatiivisia päätöksiä. Suunnittelu ei kuitenkaan ole ongelmaton pitkällä aikavälillä, koska yrityksen tulojen ja menojen täydellinen ennakointi on melko mahdollista yleisen talouden heilahtelun ja kysynnän vaihtelun takia. (Sutinen & Vilka 2005, 97).

Aloittavalla yrityksellä rahoitussuunnittelu perustuu pitkän ja lyhyen aikavälin rahoitustarpeiden ennustamiseen. Jo toiminnassa oleva yritys voi käyttää rahoitussuunnittelun apunaan edellisten vuosien tietoja. (Niskanen & Niskanen 2013, 349.)

Pitkän aikavälin rahoitussuunnitelmissa yksi keskeisimmistä asioista on investointien rahoitus. (Niskanen & Niskanen 2013, 349.) Yrityksellä voi olla investointiin liittyviä taloudellisia tuotto-odotuksia. Investointipäätös voi perustua tämän lisäksi yrityksen strategiaan toimintapäätöksiin, jossa otetaan huomioon myös poistot ja verotusnäkökulma. Huolellisella rahoitussuunnittelulla voidaan ennustaa näiden vaikutusta yrityksen tulokseen ja taseeseen. (Ahola & Lauslahti 2005, 116.)

Lyhyen aikavälin rahoituksen suunnitteluun kuuluu kaikki sellaiset taloudelliset toiminnot jotka vaikuttavat yrityksen toimintaedellytyksiin vuoden sisällä. Tyypillinen lyhyen aikavälin budjetti on esimerkiksi kassabudjetti. (Niskanen & Niskanen 2013, 375–378.)

Rahoitussuunnittelun apuvälineenä voidaan käyttää erilaisia budjetteja. Budjetti on tarkastelun kohteeksi valitulle ajanjaksolle asetettu taloudellinen toimintasuunnitelma. Budjetoinnissa esitetään arvio liiketoiminnasta syntyvistä tuotoista ja kustannuksista. Budjettitietojen päivittämisellä ja seurannalla voidaan selvittää onko yrityksessä päästy annettuihin taloudellisiin tavoitteisiin ja mitä asioita tulisi seuraavalla kaudella parantaa (Tomperi 2011, 109). Seuraavassa luvussa käsitellään kassabudjettia.

#### 4.1 Kassabudjetti

Keskeisin lyhyen aikavälin rahoitussuunnitelmista on yrityksen kassabudjetti. Kassabudjettia voidaan kutsua myös rahoitusbudjetiksi (Tomperi 2011,109). Kassavirroilla ohjataan yrityksen jokapäiväistä toimintaa. Kassabudjetti antaa informaatiota yrityksen rahavirrasta, siitä onko yrityksellä tarpeeksi käyttöpääomaa ja tuloja selviytyä maksuistaan hallitusti. (Tomperi 2011,129.)

Kassabudjetoinnissa merkitään kaikki yrityksen kassaan-, ja kassastamaksut. Kassatapahtumat kirjataan niiden tapahtuma ajan mukaisesti. Esimerkiksi arvonlisävero kohdistetaan sille kuukaudelle, jolloin sen maksu tapahtuu. (Tomperi 2011, 129.) Kirjanpidossa ja taseessa näkyviä poistoja ei kassabudjetissa esitetä, koska ne ovat kirjanpidollisia toimia, eivät kassasta fyysisesti pois otettavaa rahaa. Kassatapahtumien budjetointi auttaa myös myynti- ja ostovelkojen sekä varaston arvon hallinnassa. (Niskanen & Niskanen 2013, 375; 402; Tomperi 2011, 119–120.)

Kassabudjetin voi laatia jopa päivän tai viikon tarkkuudella, jotta pystytään kontrolloimaan esimerkiksi myyntisaamisten ja ostovelkojen vaikutusta kassavirtaan. (Tomperi 2011, 109). Yleensä budjetit kuitenkin laaditaan 7–14 päivää eteenpäin. Kassabudjetteja laaditaan myös kuukausitasolla kattamaan seuraavat 12 kuukautta. Nämä niin sanotut keskipitkän aikavälin kassabudjetit laaditaan samaan aikaan kuin osabudjetit, kuten myynti-, osto-, ja valmistusbudjetit. Kuukausitasolla budjetti laaditaan sen perusteella millaiseksi kuukauden aikana odotetut kassaan maksut ja kassasta maksut muodostuvat. (Niskanen & Niskanen 2013, 402.) Seuraavaksi tarkastellaan myyntisaatavien ja ostovelkojen hallintaa.

#### 4.2 Myyntisaatavien ja ostovelkojen hallinta

Kannattavakin yritys voi välillä kärsiä kassavajeesta. Yrityksen väliaikaista kassavajetta voidaan yrittää korjata lyhentämällä myyntisaatavien maksuaikoja ja pidentämällä ostovelkojen takaisinmaksuaikaa. Käytännössä yrityksellä tulisi olla myyntisaatavien rahat tilillä ennen kuin sen ostovelat erääntyvät. Yritys, jolla on varastoa, voi hillitä varaston arvoa vähentämällä varastoon ostettavien tavaroiden määrää. (Niskanen & Niskanen 2013, 376; 405.) Tässä opinnäytetyössä käsitellään vain myyntisaatavien ja ostovelkojen hallintaa.

#### 4.2.1 Myyntisaatavat

Yrityksen tulisi saada myynneistä tulevat varat mahdollisimman pian omaan käyttöön. Pitkät myyntisaatavien maksuajat sitovat yrityksen varoja, eikä raha ole siksi yrityksen käytettävissä heti. Pitkistä myynnin maksuajoista muodostuu riski, kun yrityksen on kuitenkin selvittävä omista maksuvelvoitteistaan. Pahimmassa tapauksessa yrityksen omia velkoja joudutaan kattamaan esimerkiksi lyhytaikaisilla luotoilla, mikäli kassavarat eivät riitä. Tämä taas kasvattaa luottojen korkomenoja ja voi vaikuttaa kannattavuuteen. (Eklund & Kekkonen, 2011, 129; Niskanen & Niskanen. 2013, 389.)

On tärkeää, että yritys seuraa aktiivisesti myyntisaatavien määrää sekä niiden erääntymistä. Myyntisaamisten kiertoaika kuvaa sitä, kuinka kauan keskimäärin kuluu aikaa ennen kuin yritys saa myynnistä saadut rahat kassaan. (Niskanen & Niskanen 2013, 390.) Kiertoaika saadaan kaavalla seuraavasti:

$$\text{Myyntisaamisten kiertoaika} = \frac{\text{Myyntisaatavat}}{\text{Myynti} / \text{Päivät}} \quad (22)$$

Yritys voi kassanhallinnan ennustettavuuden helpottamiseksi myös laskea myyntisaatavien ikääntymisen. Myyntisaatava voidaan jaotella iän mukaan ryhmiin. Ryhmittelyssä päiviksi on asetettu 0–30 päivää, 31–60 päivää, 61–90 päivää ja myöhässä olevia saatavat ylittävät 90 päivää. Yritys voi tehdä ennusteita myyntisaatavien maksurytmistä jakamalla saatavat ryhmiin myös pidemmältä aikaväliltä. (Niskanen & Niskanen 2013, 391–392.)

Riskin pienentämiseksi yrityksen tulisi pitää huolta myös asiakkaan maksukyvyistä tarkistamalla heidän luottotiedot. Luotettavien yhteistyökumppaneiden ja asiakkaiden valinnalla myös yrityksen oma luottotappion riski pienenee. (Niskanen & Niskanen. 2013, 389.)

#### 4.2.2 Ostovelat

Myyntisaatavien lisäksi ostovelat vaikuttavat yrityksen lyhytaikaiseen rahoitukseen. Ostovelkoja syntyy, kun yritys ostaa tavaroita tai palveluja laskulla tai luottokortilla, eli maksaa niiden hankinnat ostohetkeä myöhemmin. Ostovelkoilla voidaan vaikuttaa yrityksen

rahan riittävyteen lyhyellä aikavälillä. Neuvotella mahdollisimman pitkät maksuajat ostovelkoihin pääoma on yrityksen käytössä pidempään. (Niskanen & Niskanen 2013, 395.). Ostovelkojen tasoa tulee tarkkailla rahavarojen hallinnan takia huolellisesti. Pidentyneet maksuajat voivat olla merkki likviditeetin laskemisesta. Ostovelkojen kiertoaika saadaan selville seuraavalla kaavalla:

$$\text{Myyntisaamisten kiertoaika} = \frac{\text{Myyntisaatavat}}{\text{Myynti} / \text{Päivät}} \quad (23)$$

(Niskanen & Niskanen 2013, 399).

Maksuaikoina käytetään yleisesti 14–60 päivää, mutta aika voi toimialakohtaisesti olla pidempikin. Maksuajan lisäksi käytössä voi olla maksuehto, johon voi olla sisällytetty alennus laskun alkuperäisestä hinnasta. Saatavaa alennusta kutsutaan käteisalennukseksi. Jos käteisalennusta ei käytetä, maksetaan koko laskun alkuperäinen hinta. (Niskanen & Niskanen 2013, 396.) Seuraavassa luvussa tarkastellaan tulosbudjetin laatimista.

#### 4.3 Tulosbudjetti

Kassabudjetin lisäksi yritykselle laaditaan tulosbudjetti, joka on budjeteista yleisin. Tulosbudjetti kokoaa yhteen osabudjettien tiedot ja muodostaa näistä yritykselle tulosarvion. Osabudjetteina voidaan käyttää esimerkiksi myynti-, osto-, investointi ja kustannusbudjetteja. Tulosbudjetin avulla omistajat voivat arvioida pystyykö yritys tuottamaan tuloa tavoitteeksi asetetuilla myynneillä. Jos tulosbudjetti näyttää yrityksen tuottavan tappiota, voidaan jo tässä vaiheessa miettiä tuotto- ja kulurakenteeseen vaikuttamista. (OP-Pohjola-ryhmä b.)

Tyypillisimmillään tulosbudjetit laaditaan tuloslaskelman muotoon. Tuloslaskelmamuotoisesta budjetista voidaan vertailukelpoisuuden takia selvittää nopeasti, jos tilikaudella saatu tulos poikkeaa suuresti budjetoidusta. Tulosbudjetti voidaan laatia muutaman kuukauden jaksoille tai koko vuoden ajalle. Pienempiin ajanjaksoihin pilkkominen voi olla perusteltua, kun halutaan tarkastella tiiviisti talouden kehittymistä. (Hirvonen & Nikula 2008, 178; Tomperi 2011, 110.) Tulosbudjetti voidaan laatia seuraavasti:

Kuvio 2. Tulobudjetti (Tuomi-Sorjonen 2013, 166.)

<b>LIKEVAIHTO</b>
Liiketoiminnan muut tuotot
Materiaalit ja palvelut
Aineet, tarvikkeet, tavarat
Ostot tilikauden aikana
Varastojen muutos
Ulkopuoliset palvelut
Henkilöstökulut
Palkat ja palkkiot
Henkilösivukulut
Eläkekulut
Muut henkilösivukulut
Poistot ja arvonalentumiset
Suunnitelman mukaiset poistot
Liiketoiminnan muut kulut
<b>LIKEVOITTO/-TAPPIO</b>
Rahoitustuotot ja -kulut
korko- ja rahoitustuotot
Korkokulut ja muut rahoituskulut
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>
Satunnaiset erät
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>
Tuloverot
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>

#### 4.4 Tase-ennuste

Tase-ennusteen tehtävä on antaa kuva yrityksen omaisuudesta ja rahoitusomaisuudesta sekä oman pääoman ja vieraan pääoman määristä. Tase-ennusteeseen luvut kerätään muun muassa kassa- ja tuloslaskelmista. Jos yrityksellä ei ole käytössä aiemman tilikauden tietoja voi lukujen pohjana käyttää yrityksen omistajien omia arvioita ja budjetteja. Tase-ennustetta voi käyttää myös taloudellisten tunnuslukujen laskemiseen, kuten vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden analysointiin. (Andersson ym. 2001, 161). Tase-ennusteen kaava on sama kuin varsinaisen taseen kaava. (Jormakka ym. 2011, 179.)

Tase-ennusteen vastaavaa puolelle kirjataan muun muassa yrityksen kiinteä omaisuus, kuten rakennukset, kalusto ja maa-alueet. Vaihto-omaisuutta on varasto. Rahoitusomaisuuteen kirjataan rahat ja pankkisaamiset sekä siirto- ja myyntisaamiset. Vastaavaa puolella on siis yrityksen varat. (Jormakka ym. 2011, 179; Salmi 2012.)

Vastattavaa puolella on yrityksen oma pääoma ja velat. Rahanlähteitä ovat oma ja vieraspääoma ja eri rahastot, kuten esimerkiksi sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto ja arvonnkorotusrahasto. Vastattavaa puolelle kirjataan myös tilikauden tulos ja edellisten kausien voittovarot. Vieras pääoma jakautuu taseessa pitkä- ja lyhytaikaisiin osiin. Lyhytaikaisiin vieraaseen pääomaan kuuluvat mm. saadut ennakot, ostovelat, muut velat ja siirtovelat. (Andersson ym. 2001, 161; Salmi 2012, 63–78.)

#### 4.5 Arvonlisäverotus

Arvonlisävero luokitellaan kulutusveroksi, joka kohdistetaan tavaroiden tai palvelujen kulluttamiseen. Arvonlisävero on niin sanottu läpimenovero, jonka myyjä perii asiakkaaltaan ja suorittaa perityn summan verohallinnolle. Arvonlisäverovelvolliseksi ilmoitetaan, kun yrityksen liikevaihto on vähintään 8 500 € kalenterivuodelta. Jos yrityksen tilikausi on lyhempi kuin vuosi, saadaan se vastaamaan kalenterivuotta kertomalla liikevaihto 12:sta ja jakamalla tämä tilikauden kuukausien määrällä. (Verohallinto 2012.)

Arvonlisävero lisätään aina hyödykkeen verottomaan myyntihintaan. Tilikauden ostojen arvonlisävero voidaan vähentää myyntien arvonlisäverosta ja jäljelle jäänyt osuus ilmoitetaan veroviranomaisille. Tilikuukaudella syntyneen negatiivisen arvonlisäverovelan voi vähentää seuraavan tilikuukauden positiivisesta arvonlisäverovelasta. (Murtomäki 2010, 9–10; (Verohallinto 2013.)

Vuonna 2014 yleinen arvonlisäverokanta on 24%. Alennetut verokannat ovat elintarvikkeista, ravintola ja ateriapalveluista sekä rehuista 14% ja 10% muun muassa tapahtumien pääsylipuista, henkilökuljetuksesta, majoitustilan tai käyntisataman luovutuksesta, lääkkeistä, kirjoista, taide-esineiden luovutuksesta ja maahantuonnista, tekijänoikeuksien korvauksista sekä sanoma ja aikakauslehdistä mikäli ne on tilattu vähintään kuukaudeksi. (Verohallinto 2013.)



Yritys voi saada arvonlisäveron alarajahuojennuksen. Jos liikevaihto on enintään 8 500 € saa yritys alarajahuojennuksen kokonaan. Mikäli liikevaihto on enintään 22 500 €, saa yritys alarajahuojennuksen tilikaudelta osittain. (Verohallinto 2011 a.) Alarajahuojennus lasketaan kaavalla seuraavasti:

$$\text{vero} - \frac{(\text{liikevaihto} - 8500) \times \text{vero}}{14\,000} \quad (24)$$

(Verohallinto 2011 a).

Yritys voi ilmoittautua pidennettyyn ilmoitus- ja maksujaksoon, jos liikevaihto on enintään 50 000 €. Tällöin arvonlisäveroilmoitus ja maksu suoritetaan joko neljännes- tai kalenterivuositain. (Verohallinto 2011 a.)

Arvonlisäverolain 4 luvun 27 § pykälän mukaan tilavuokraus on arvonlisäverotonta liiketoimintaa, mikäli yritys ei hakeudu tästä toiminnasta vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi. Rakennuksen omistaja voi halutessaan ilmoittautua vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi, mikäli myös vuokralainen on tehnyt liiketoiminnastaan verovelvollisuusilmoituksen. (Arvonlisäverolaki 1993, 4 luku 27 §; Verohallinto b.)

Veroa ei suoriteta verottoman käyttöoikeuden luovutuksen yhteydessä kaasun, lämmön tai veden luovutuksesta (Arvonlisäverolaki 1993, 4 luku 27 §). Vuokralainen saa vähentää sähkön arvonlisäveron, mikäli vuokralle antajan liiketoiminta on ilmoitettu verovelvollisuuden piiriin. Vuokralaisella on arvonlisäveron vähennysoikeus myös silloin, kun energiakustannukset sisältyvät suoritettavaan vuokravastikkeeseen. Vuokranantajan on silloin esitettävä erittely vuokrasta ja energiakustannuksista arvonlisävero-osuuden kanssa. (Tomperi 2009, 260.)

Jos kiinteistön omistaja tai osakeyhtiö on ilmoittautunut arvonlisäverovelvolliseksi, he saavat käyttää verovähennysoikeutta kiinteistön peruseräparannusta ja uudisrakentamista koskevista hankinnoista. (Murtomäki 2011, 20.) Peruseräparantamisella tarkoitetaan kiinteistön laatutason muuttamista olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Mikäli rakennusta

käytetään myös verottomassa toiminnassa, arvonnisävero huomioidaan vain arvonnisäverollisen osan vähennyksissä. (Arvonnisäverolaki 1993, 10 luku 106§.)

#### 4.6 Poistot

Poistolla tarkoitetaan yrityksen hankkiman koneen tai kaluston hankintamenon kirjaimista kuluksi sen vaikutusaikana. Poistojen tarkoitus on huomioida yrityksen liiketoimintaan pitkään vaikuttavien investointien osuus yrityksen tulokseen vaikuttavana tekijänä. Näitä investointeja sanotaan myös pysyviksi vastaaviksi ja niitä ovat muun muassa koneet, kalusto, rakennukset ja liikehuoneiston osakkeet. (Tomperi 2008, 33.)

Hyödykkeen hankintameno jaksotetaan ennalta laaditulla suunnitelmalla kuluksi sen taloudellisen pitoajan mukaisesti. Poistomenetelmänä voidaan käyttää tasapoistoa tai menojäännöspoistoa. (Kirjapitolaki 1997, 5 luku 5§; Tomperi 2008,34; Tuomi-Sorjonen 2013, 106.) Soile Tomperi toteaa kirjassaan Kehittyvä kirjapitotaito (2009, 26), että poistomenetelmä voi olla myös tasapoiston ja menojäännöspoiston yhdistelmä. Tarpeen vaatiessa menojäännöspoistoista siirrytään tasapoistoon, kun tasapoisto on menojäännöstä suurempi (Tomperi 2009, 26).

Poistosuunnitelma tehdään kirjallisesti ja sitä noudatetaan jatkuvasti, ellei sen muuttamiseen ole erityistä syytä. Poistosuunnitelmaa voidaan muuttaa esimerkiksi silloin, kun poistoissa huomioitavan hyödykkeen tulonodotukset ovat muuttuneet olennaisesti. (Tuomi-Sorjonen 2013, 106.) Poistot on tehtävä hyvin harkitusti eli noudattaen varovaisuuden periaatetta. (Tomperi 2009, 25.)

Tasapoistomenetelmässä hankintameno jaksotetaan yhtä suuriin osiin taloudelliselle pitoajalle. Tasapoistomenetelmää käytetään, kun hyödykkeen katsotaan vaikuttavan tulonhankkimiseen tasaisesti jokaisena vuonna. Tasapoistomenetelmää voidaan käyttää suunnitelmapoistojen pohjana. (Tomperi 2008, 35.)

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaan voidaan poistoaikoina käyttää seuraavia:

- teollisuus ja toimistorakennukset 20–40 vuotta
- kevyet varastot ja rakennelmat 10–20 vuotta
- kuljetusvälineet 4–7 vuotta
- atk-laitteet 5–20 vuotta

(Tuomi-Sorjonen 2013, 107).

Menojäännöspoisto lasketaan hyödykkeen jäljellä olevasta poistamattomasta arvosta. Poistoprosentti on vuosittain sama, mutta poiston euromääräinen summa alenee vuosien mukaan jäljelle jääneen hankintamenon pienentyessä. Menojäännöspoistossa huomioidaan, että koneiden ja kalusteiden vaikutus liiketoimintaan on ensimmäisinä vuosina suurempi kuin myöhemmin. Verotuksessa hyväksytyt enimmäispoistot perustuvat menojäännöspoistomenetelmään. (Tuomi-Sorjonen 2013, 107.) Elinkeinoverolain mukaiset enimmäispoistot ovat seuraavat:

- koneet ja kalusto 25 %
- asuin- ja toimistorakennukset 4 %
- myymälä-, varasto-, tehdas- ja työpajarakennukset 7 %
- rakennelmat ja polttoainesäiliöt 20 %

(Elinkeinoverolaki 3 luku 34 §.)

Arvoltaan vähäisinä irtaimen omaisuuden kuuluvina käyttöesineinä voidaan pitää sellaisia hyödykkeitä, joiden käyttöikä on enintään kolme vuotta ja hankintahinta enintään 850 €. Arvoltaan vähäistä omaisuutta voi poistaa enintään 2 500 € vuodessa, tai vaihtoehtoisesti irtain voidaan huomioida vuosikuluina. (Kukkonen 2010, 107.)

Tuloslaskelmaan kirjataan hyödykkeen poistojen yhteissumma tilikaudelta ja mahdollinen poistoerojen muutos. Taseessa on hyödykkeen menojäännös eli jäljelle jäänyt poistamaton osuus ja mahdollinen kertynyt poistoero. Tuloslaskelmassa poistojen yhteissumma vähennetään ennen veroja muodostuneesta tuloksesta. Siten poistojen vaikutus tilikauden verotettavaan tulokseen voi olla hyvin merkittävä. (Kukkonen 2010, 106; Tomperi 2009, 25–30.)

Elinkeinoverolaki sallii suuremmat poistot kuin suunnitelman mukaiset poistot. Tämä mahdollistaa yrityksissä joustavan verosuunnittelun. Suunnitelman ylittävät ja alittavat

poistot tulee kirjata myös kirjanpitoon. Yritys ei voi käyttää suunnitelmapoistoista poikkeavaa alipoistoa, mikäli se ei ole tehnyt kirjanpidossa aiemmin ylipoistoa. Suunnitelman mukaisten poistojen ja yli- tai alipoistojen yhteissummasta käytetään nimitystä kokonaispoisto. (Tomperi 2009, 32–33.)

Yritys voi hyvinä vuosina tehdä ylipoistoja tasatakseen tuloverotusta poistojen verohyödyllä. Jos tilikauden tulos näyttää ennusteissa heikolta, halutaan kokonaispoistot pieniksi. Tuloksen ollessa ennustettavasti heikko, on hyvä hyödyntää alipoistoja jo tehdyistä ylipoistoista. (Tomperi 2009, 30–33.)

## 5 Tulokset

### 5.1 Bändihotelli liiketoimintana

Bändihotellitoiminnalla tarkoitetaan yksittäisten soittotilojen vuokrausta erilaisille musiikkia soittaville ryhmille. Bändihotellyritys joko omistaa tai vuokraa suuren tilan tai talon, josta vuokrataan edelleen musiikin soittajille eri kokoisia harjoitustiloja.

Ville Karhi on opinnäytetyössään ”Muusikoiden harjoitustilat pääkaupunkiseudulla” (2012) lainannut Kaapelitehtaan toimitusjohtajalta Stuba Nikulalta saamaansa määritelmää harjoitustilalle eli treenikämpälle seuraavasti:

”Treenikämpä on bändin, orkesterin, kokoonpanon tai projektiluontoisen ryhmittymän työhuone. Treenikämpä on tila, jossa harjoitellaan, varastoidaan arvokkaat soittimet ja äänentoistolaitteet turvallisesti ja tehdään nykytekniikkaa hyväksikäyttäen demoja. Se on myös tila, jossa inspiraation saanut kokoonpanon yksittäinen muusikko säveltää ja sovittaa kaiken tyylistä musiikkia kaikkina vuorokauden aikoina.” (Nikula 2012, opinnäytetyö Karhi 2012, 4).

Harjoitustiloja musiikin harrastajille on tarjolla julkisilla varoilla tuettuna kaupunkien harrastus- ja monitoimitiloissa sekä nuorisoasiankeskuksissa. Näistä merkittävin ja tunnetuin on kulttuuri- ja monitoimitalo Nosturi, joka on myös Elävän musiikin yhdistyksen

Elmu ry:n toimipaikka. Yksityisesti bändihotellitoimintaa harjoittavia yrityksiä on Olli Terikon 2010 tekemän selvityksen mukaan uudella maalla alle kymmenen. Vanhimmat toimialalla olevat yksityiset yritykset ovat saman selvityksen mukaan perustettu 2003 (Karhi 2012.) Alalla on jonkin verran vaihtuvuutta, eivätkä kaikki selvityksessä mukana olleet yritykset ole toiminnassa tätä opinnäytetyötä kirjoitettaessa. Alalle on selvitystyön jälkeen tullut uusia yrityksiä. On myös mahdollista, että harjoitustiloja tarjoavia tahoja on muitakin kuin varsinaisesti toimialaan keskittyneet yritykset.

Bändihotellitoiminta on Suomessa ilman julkista tukea melko suppeaa. Tämän vuoksi yhdistys ei halunnut julkistaa laskelmissa käytettäviä lukuja tulevan osakeyhtiön suojaamiseksi, ja ne ovat poistettu julkisesta opinnäytetyöstä.

## 5.2 Bändihotellyritys X Oy

Opinnäytetyössäni tarkastelun kohteena on bändihotelli liiketoimintaa harjoittaneen yhdistyksen tilalle perustettava uusi osakeyhtiö bändihotellyritys X Oy. Bändihotellin asiakasuntaan kuuluvat kaikki musiikin soitosta kiinnostuneet, niin isot kuin pienet orkesterit.

Yhdistyksen toiminta on nyt laajenemassa harjoitustilojen suuren kysynnän seurauksena ammattimaisemmaksi liiketoiminnaksi. Yhdistys on päättänyt muuttaa muotonsa osakeyhtiöksi toiminnan hallittavuuden ja riittävän rahoituksen takaamiseksi. Osakeyhtiöittämissä taustalla on myös uudisrakennuksessa olevien toimitilojen vuokraaminen vanhojen tilojen tilalle. Uusien toimitilojen muutos bändihotellitoimintaan sopiviksi vaatii kuitenkin muutostöitä kiinteistön rakenteisiin erillisten soittotilojen aikaan saamiseksi. Tämä tarkoittaa käytännössä ensimmäisenä toimintavuotena suurta rakennusinvestointia, jonka vaatima pääoma on huomattava.

Osakeyhtiön on määrä aloittaa toimintansa heti vuokrattavan rakennuksen valmistuttua. Arvioitu aikataulu on syyskuu 2014. Tehdyt laskelmat ajoitettiin nyt tiedossa olevan aikataulun mukaisesti.

Vuokratuotto-odotukset ensimmäisille kahdelle vuodelle perustuvat ennakkoon keväällä 2014 tehtyihin toimitilavarauksiin ja allekirjoitettuihin vuokrasopimuksiin. Lyhyin näistä on vuoden mittainen ja pisin kahden vuoden päähän ulottuva. Vuokratuoton ennustaminen tarkasti tätä pidemmäksi ajaksi on miltei mahdotonta. Tulevista vuokratuotoista on tehty

nykyisiin sopimuksiin ja asiakaskunnan tuntemukseen perustuvia oletuksia. Laskelmiin investointien-, muuttuvien-, ja kiinteiden kustannusten luvut ovat saatu nykyisen yhdistyksen jäseniltä. Siten laskelmissa on pystytty käyttämään hyödyksi jo olemassa olevaa informaatiota kustannuksista, mutta yhdistyksen taloutta eivät ole aiemmin rasittaneet huomattavat investointikustannukset.

Yhdistyksen toiveesta laskelmat tehtiin perustettavalle osakeyhtiölle, bändihotelliyritys X:lle. Laskelmilla arvioitiin investoinnin kannattavuutta, riittävää hinnoittelua ja liiketoiminnan kannattavuutta, maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta.

### 5.3 Investoinnin kannattavuus

Koska yrityksen rakennusinvestointi on huomattava, tehtiin aluksi kartoituslaskelmat investoinnin kannattavuudesta. Investointi rahoitetaan osakkaiden yhtiöön sijoittamalla sijoitetulla vapaalla pääomalla ja pääomalainalla. Kartoituslaskelmien avulla pyrittiin toteamaan onko investointi mittasuhteiltaan kannattava, vai pitäisikö investoinnin summaa pienentää. Pienentäminen myös tarkoittaisi samalla kapasiteetin vähentämistä, joka alentaisi yrityksen tuottopotentiaalia.

Laskelmissa arvioitiin ensin investoinnin nettokassavirta, NCF (1). Vuokratuotot ennustettiin tarkemmin ensimmäisille kolmelle vuodelle samalla tavalla kuin tulosbudjetissa (liite 1.). Siitä eteenpäin käytettiin kolmannen vuoden vuokratuottojen summaa aina viiteen vuoteen asti. Lopullista nettokassavirtaa varten huomioitiin poistojen ja verojen vaikutus. Verokantana laskelmassa on käytetty vuoden 2014 yhteisöverokantaa 20 %. Kattarvelaskelmassa ja tuloslaskemassa on käytetty verokantana 25 %.

Taulukko 3. Nettokassavirta laskelma yritys X:n ensimmäisille 5 toimintavuodelle (mukaillen Niskanen & Niskanen 2013, 329.)

Toimintavuosi	1.	2.	3.	4.	5.
Kassaanmaksut	x	x	x	x	x
Kassastamaksut	x	x	x	x	x
Poistot	x	x	x	x	x
Voitto ennen veroja	x	x	x	x	x
Verot	x	x	x	x	x
Nettovoitto	x	x	x	x	x
Poistojen verohyöty	x	x	x	x	x
NCF	x	x	x	x	x

Taulukosta 3. voidaan nähdä kuinka paljon investoinnin nettokassavirtaennuste on, mikäli tulosbudjetin mukaiset myyntitavoitteet toteutuvat. Nettokassavirtalaskelmaa käytetään muun muassa nettonykyarvon laskemiseksi, jota seuraava luku 5.3.1 käsittelee.

### 5.3.1 Nettonykyarvo

Nettokassavirtojen lisäksi selvitetään, mitä laskentakorkokantaa käytetään investoinnin nettonykyarvon (2) laskemiseksi. Osakeyhtiö yritys X on määritellyt laskentakorkokannaksi 10 %, joka muodostuu pääomalainalle määritellystä 7 % riskilisästä, pankin keski-korosta ja 12 kk euriborista, joista saadaan yhteensä noin 3%. (Kauppa-lehti 2014.) Yritys ei ota toistaiseksi pankkilainaa, vaan käytössä on osakkaiden antamaa pääomalainaa. Pääomalainan ehdot ovat tarkemmin esillä luvussa 5.4.

Koska kassavirrat vaihtelevat vähän vuosittain, on diskonttaukseen käytetty yksittäisen maksun diskonttaus tekijää (liite 1). Loppusummasta tulee vähentää vielä hankintameno.

Taulukko 4. Diskonttaus yksittäisellä diskonttaustekijällä. (mukaillen Jormakka ym. 2011, 231.)

Aika	NCF	Kerroin	Yhteensä	NNA	Hankintameno	€
1. vuosi	x	0,9091	x	x	-40 000	x
2. vuosi	x	0,8264	x	x	-40 000	x
3. vuosi	x	0,7513	x	x	-40 000	x
4. vuosi	x	0,6830	x	x	-40 000	x
5. vuosi	x	0,6209	x	x	-40 000	x

Taulukkoa 4. on käytetty sen tulkitsemiseen, minkä ajanjakson päästä tulos kääntyy positiiviseksi. Taulukosta voidaan tulkita investoinnin olevan kannattava kahden vuoden kuluttua, kun euromääräinen yhteissumma on X €. Osakeyhtiön käyttöön on jätetty Excel-tilukkaan kohdat, joihin voi vaihtaa nettokassavirtaan vaikuttavat luvut tulevaisuudessa tehtäviä mahdollisia uusia investointilaskelmia varten. Excel-tilukko laskee myös automaattisesti annetuilla arvoilla NNA-funktiota apuna käyttäen netto nykyarvon.

### 5.3.2 Sisäinen korkokanta

Sisäinen korkokanta (IRR) osoittaa investoinnin kannattavuuden prosentuaalisesti. Yritys käyttää laskentakorkokantana samaa 10 %, kuin netto nykyarvon menetelmässä. Kaavana on käytetty sisäisen korkokannan kaavaa (3) ja laskelma tehtiin Excel-tilukon IRR-kaavalla. Tulokseksi saatiin seuraavat prosentuaaliset arvot viidelle toimintavuodelle:

Taulukko 5. Sisäinen korkokanta

1. vuoden jälkeen	-39,18 %
2. vuoden jälkeen	25,02 %
3. vuoden jälkeen	52,31 %
4. vuoden jälkeen	63,82 %
5. vuoden jälkeen	69,66 %

Sisäinen korkokanta on taulukon 5. mukaan toisen vuoden jälkeen korkeampi kuin sille asetettu 10 %:n tuottovaatimus, jolloin investoinnin katsotaan olevan kannattava. Investointi on sitä kannattavampi, mitä suurempi sisäisen korkokannan ja investoinnilta vaadittavan tuoton välinen positiivinen ero on. (Knupfer & Puttonen 2009, 105.)

### 5.3.3 Takaisinmaksuajan menetelmä

Yritys on asettanut tavoitteeksi saada investointiin käyttämänsä rahat takaisin viimeistään viiden vuoden kuluttua liiketoiminnan aloittamisesta. Takaisinmaksuajan menetelmällä investoinnin katsotaan olevan kannattava, jos siitä saatu tulos alittaa tavoitteeksi



asetetun maksuajan. Taulukossa 6. on laskettu kumulatiivisen kassavirran avulla investoinnin takaisinmaksuaika seuraavasti:

Taulukko 6. Investoinnin takaisinmaksuaika

Hankintahinta	40 000	-40 000
1. vuosi	x	x
2. vuosi	x	x
3. vuosi	x	x
4. vuosi	x	x
5. vuosi	x	x

Taulukossa 6. esitetty takaisinmaksuaikamenetelmä osoittaa, että investointi on maksanut itsensä takaisin vajaan kahden vuoden kuluttua, mikäli arvoidut kassavirrat toteutuvat. Investointi voidaan tulkita takaisinmaksuajan mukaan kannattavaksi, kun sitä verrataan tavoitteeksi asetettuun 5 vuoteen.

#### 5.3.4 Investoinnin tuotto prosentti

Investoinnin kannattavuutta voidaan tarkastella myös investoinnin tuottoa prosentuaalisesti. Arvon tulisi ylittää asetetun tuottovaatimuksen, jotta sitä voidaan pitää hyväksyttävänä. Investoinnin kannattavuus on laskettu käyttäen investoinnin tuotto prosenttia (5) ja investoinnin tuotto prosentti keskimääräiselle sidotulle pääomalle (6) kaavoja seuraavasti:

Investoinnin tuotto prosentti alkuperäiselle pääomalle:

$$\frac{X - X - 4\,000 - 5\,082}{40\,000} = 50\% \quad (5)$$

Investoinnin tuotto prosentti keskimääräiselle investoinnille:

$$\frac{X - X - 4\,000 - 5\,082}{40\,000 / 2} = 101\% \quad (6)$$

Investoinnin tuottoprosentti ylittää tuottovaatimukseksi asetetun 10 %. Myös tuottoaste keskimääräiselle investoinnille ylittyy hienosti.

Laskelmat osoittavat, että investointi on kannattava toisen toimintavuoden aikana mikäli tuotto-odotukset toteutuvat. Taulukkoon 7. on koottu edellä mainittujen laskentamenetelmien yhteenveto investoinnin kannattavuudesta toisen toimintavuoden kohdalla.

Taulukko 7. Yhteenveto investoinnin kannattavuudesta toisen toimintavuoden jälkeen

Investoinnin kannattavuus	Tulos	Tulkinta
Nettonykyarvo toisen toimintavuoden jälkeen	8 649 €	Kannattava
Sisäinen korko toisen toimintavuoden jälkeen	25,02 %	Kannattava
Takaisinmaksuaika	< 2 v.	Kannattava
Investoinnin tuotto-% hankintamenoille	50 %	Kannattava
Investoinnin tuotto-% keskimääräiselle investoinnille	101 %	kannattava

Taulukosta 7. voidaan tulkita että kaikki laskentamenetelmät osoittavat investoinnin olevan kannattava, eikä siihen sidottua summaa tarvitse pienentää.

#### 5.4 Käyttöpääomatarvelaskelma

Perustettavan bändi-hotellitoimintaa harjoittavan osakeyhtiön käyttöpääomatarpeen laskeminen aloitetaan investointeihin kuluvan rahamäärän kartoituksesta. Vuokrattavaksi sovitun kiinteistön muuttaminen harjoitustilaksi on kallista ja kustannuksia nostavat erityisesti rakennustekniset ratkaisut tarvittavan äänieristyksen tekemiseksi, sähkötyöt ja ilmastoinnin järjestäminen erillisiin tiloihin. Perustettava osakeyhtiö pystyy hyödyntämään jo olemassa olevia rakennusmateriaaleja vanhasta yhdistyksen käytössä olleesta tilasta, mutta uusien rakennettavien tilojen tekniikka vaatii paljon lisäinvestointeja. Investointien osuudeksi määriteltiin 40 000 €.

Investointien jälkeen selvitettiin muu käyttöpääoman tarve, joihin kuuluu mm. vuokratuotot ja perustamiskulut, sekä kiinteät kulut. Laskelmaan on lisätty kustannusylitysvarausta, jolla yritys voi suoriutua yllättävistä kuluista, kuten esimerkiksi rakennusaikana selviävistä teknisistä lisätöistä. Kokonaispääoman tarpeeksi saadaan investointien, käyttöpääoman ja kustannusylitysvarausten jälkeen X € (ilman osakepääomaa X €).

Kokonaispääoma tarpeen kartoituksen jälkeen selvitettiin rahan lähteet eli yrityksen pääomien määrät. Yritys rahoittaa pääoman tarpeensa osakepääomaan ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon sijoitettujen varojen lisäksi pääomalainalla ja pienellä luottoliimillä, jolla on tarkoitus kattaa yllättäviä kustannuksia. Toistaiseksi yrityksen omistajilla ei ole tarvetta hakea Finnveralta lainaa tai tukia, koska riittävä rahoitus pystytään järjestämään omistajien ja etuosakesijoittajien avulla. Rahan lähteet ylittyvät X €:lla rahan tarpeen (X €, kun osakepääomaa ei lueta kuluksi). Käyttöpääomatarvelaskelmaan mallia on sovellettu Yrityksen perustamisoppaan 2011 sivuilta 22 ja 29. (Liite 2.)

Pääomalainalla yritetään mahdollisimman pitkään välttää pankkilainaa ja siitä koituvia lyhennys- ja korkokuluja. Yrityksen osakkaat sopivat X € pääomalainalle lainaehdoiksi 10 vuoden maksuajan 5 % korolla. Yrityksen osakkaat ovat myös valmiita antamaan yritykselle lisää pääomalainaa tarpeen vaatiessa. Omistajat kysyivät Nordea-pankilta lainatarjouksen, jonka mukaan pankki antaisi lainaa 8 % korolla 5 vuodeksi ja lainan enimmäismääräksi 15 000 €. (Jalio 2014.) Pankki ei siten pysty täyttämään perustettavan osakeyhtiön rahan tarvetta. Lisäksi pankin lainaehdot ovat huonommat kuin osakkaiden antaman pääomalainan ehdot. Osakkaat ovat ottaneet huomioon, että pääomalainan saa maksaa takaisin vain, jos yrityksellä on vapaata omaa pääomaa.

## 5.5 Hinnoittelu

Yritys X on valinnut hinnoittelumenetelmäksi teoriaosuudessa luvussa 3.2.3 esillä olleiden omakustannushinnoittelun (7) ja markkinalähtöisen hinnoittelun yhdistelmän. Omakustannushinnoittelussa muuttuvien ja kiinteiden kustannusten jälkeen saadaan minimivuokravaade X €/m<sup>2</sup> johon lisättiin aluksi 10 % tuottovaade. Lopullinen neliöhinta sovittiin sellaiseksi, että sen tiedetään olevan vuokralaisille kohtuullinen ja yritykseen saadaan vielä houkutelua uusia vuokralaisia, jolloin hinta vastaa myös vallitsevaa markkinatasoa. Tämän avulla keskimääräiseksi neliöhinnaksi saatiin 18 €/m<sup>2</sup>. Tulevaisuudessa yrityksen tulee miettiä takaako asetettu neliöhinta riittävän tuoton, etenkin jos yrityksen kustannusrakenne nousee olennaisesti esimerkiksi palkkakustannusten myötä.

## 5.6 Katetarvelaskelma

Rahoituslaskelmien jälkeen tehtiin katetarvelaskelma (liite 3). Tämä avulla voitiin arvioida, paljonko tuloja yritys tarvitsee vähintään kattaakseen liiketoiminnan menot. Katetarvelaskelma tehtiin ensin nollatulokseen tähdäten, johon lisättiin investoinneista tehtävä tasapoisto. Investointikustannus 40 000 € on jaettu 10 pitovuodelle, jonka mukaan poisto-osuudeksi muodostui laskelmaan 4 000 €. Poiston verohyöty olisi suurin käytettäessä elinkeinoverotuksen mukaista 25 % enimmäispoistoa. Veroneuvonnan mukaan tämä menetelmä olisi kuitenkin liian kova investoinnin luonteesta johtuen. Suositeltavat poistotavat olisivat 10 % menojäännöspoisto tai tasapoisto. (Puuskala 2014.) Tasapoisto on näistä vaihtoehdoista kohdeyrityksen kannalta kannattavampi, koska poistoksi muodostuu tällä menetelmällä vuosittain 4 000 €. Tulevina vuosina menojäännöspoistomenetelmällä verohyöty jäisi kohdeyrityksellä pienemmäksi, koska poiston arvo lasketaan jäljelle jääneestä jäännösarvosta. (Tuomi-Sorjonen 2013, 107.)

Veroprosenttina laskelmassa käytettiin 25 %. Lopullisen veroprosenttikannan arviointi on melko mahdotonta. Verokanta vaihtelee vuosittain ja lisäksi siihen vaikuttavat osaltaan monet sellaiset tulo- ja menoerät joita ei voi lopullisesti ottaa vielä huomioon huonon ennustettavuuden vuoksi. Lopullinen veroprosentti voi olla kohdeyrityksellä suurempikin, sen voidaan arvioida vaihtelevan 25–30 % välillä. Kun tavoitetulokseen lisättiin poistojen lisäksi määritellyt verot ja korot, saatiin käyttökattavoite. Käyttökattavoiteeseen lisättiin kaikki kiinteät kustannukset ja tulokseksi saatiin tarvittava myyntikatetarve. Kiinteitä kuluja laskelmassa ovat tilavuokrat, energiakustannukset, vakuutukset, vartiointi ja kirjanpidon kulut. Muut maksut on tietokonehankinta, joka on kertaluonteinen erä ensimmäisellä toimintavuodella. Liikevaihtotarpeen selvittämiseksi myyntikatetarpeeseen lisättiin ostot.

Kuten teoriaosuudessa luvussa 4.5 on todettu, arvonlisäverolain mukaan tilavuokraus on arvonlisäverotonta liiketoimintaa. (Arvonlisäverolaki 1993, 4 luku 27 §). Kohdeyrityksellä ostojen arvonlisävero jää siten omaksi tappioksi. Kokonaismyyntitarpeeksi muodostui sama luku, kuin liikevaihtotarpeeseen.

Ensimmäinen laskelma osoittaa vain, millä vuokratuotoilla vuodessa liiketoiminta tuottaa nollatuloksen ilman katetavoitetta. Tämän laskelman rinnalle laadittiin vertailua varten katetarvelaskelma, jossa laskelmaan lisättiin 10 % katetavoite. Vertailun takia tehtiin myös laskelmat kahdella eri tavoitetuloksella. Tavoitetulokset jätettiin melko pieniksi,

koska on haluttu välttää liian optimistiset odotukset. Liian kovat tulostavoitteet voivat myös luoda turhia paineita liiketoimintaan. Katetarvelaskelman viimeisen sarakkeen saatuja summia verrattiin tulosbudjetin lukujen kanssa, ja todettiin yrityksen tuotto-odotusten täyttävän minimivaatimuksen kokonaismyyntitarpeesta.

## 5.7 Kassabudjetti

Kassabudjetilla varmistetaan rahan riittävyys yrityksen kuukausittaisiin menoihin suori-teperusteisesti. (Tomperi 2011, 129.) Kassabudjetti (liite 5.) laadittiin ensimmäiselle toi-mintavuodelle odotettujen tuottojen ja kulujen perusteella. Myynnit perustuvat yrityksen tekemiin vuokrasopimusten mukaisiin vuokratuottoihin (liite 4). Yrityksen ensimmäinen kuukausi on myynniltään nolla, koska vuokratuotot alkavat kertyä vasta toisen toiminta-kuukauden alussa. Ensimmäisten kahden vuokrattavan soittotilan oletetaan olevan val-miita kuukauden kuluessa liiketoiminnan aloittamisesta. Seuraavat soittotilat valmistuvat 2–6 kk sisällä ja ne annetaan heti valmistuttuaan vuokralaisten käyttöön.

Ensimmäisen kuukauden kassavirtaa rasittavat myös yritystoiminnan käynnistämisestä aiheutuvat kustannukset, kuten perustamiskulut, vuokratakuu, vartiointilaitteiston kus-tannukset ja suurimpana investoinnit. Investointikustannukset jakaantuvat toiminnan en-simmäiselle kolmelle kuukaudelle kiinteistön rakennustöiden etenemisvaiheiden mu-kaan. Kassabudjetti näyttää tehtyjen laskelmien valossa laskevan alas 3-4 kuukauden kohdalla. Yrityksellä on käytössä X € luotolimiitti, joka voidaan käyttää kustannusten kat-tamiseen, mikäli rahat eivät muutoin riitä. Kassabudjetista on jätetty pois palkkakustan-nukset, koska yrityksessä ei ole työntekijöitä. Osakkaat hoitavat yrityksen toimintaa il-man palkkaa. Omistajat eivät odota liiketoiminnan tuottavan niin paljon, että voitaisiin maksaa palkkaa.

Laaditussa kassabudjetissa ostot tarkoittavat mahdollista muuttuvien kulujen nousua energiakustannuksissa ja pientavarahankinnassa, joiden arvioidaan olevan enintään X € vuodessa. Yrityksen kaikkiin ostoihin liittyvä arvonlisävero jää yrityksen omaksi tappi-oksi liiketoiminnan ollessa arvonlisäverotonta.

Kulujen rahoittamiseen käytetään yrityksen ensimmäisen tilikauden aikana sijoitetun va-paan pääoman varoja ja osakkaiden antamaa pääomalainaa. Pääomalainan lyhennyk-set ja korot maksetaan kertasummana vuoden lopussa, mikäli yrityksellä on riittävästi vapaata pääomaa.

Yritykselle muodostuu tärkeäksi myyntisaatavien, eli tilavuokrien saanti ajallaan. Myyntisaatavien hallinta on olennaista, jotta vältetään kassavajeelta. Yrityksen on hyvä varautua mahdollisiin viivästyksiin omaamalla riittävästi kassavaroja tilavuokraan, mahdollisiin ostoihin ja muihin kustannuksiin.

## 5.8 Tulosbudjetti

Yritys X:n tulosbudjetti (liite 6.) laadittiin kolmelle ensimmäiselle liiketoimintavuodelle tuloslaskelman muotoon (kuvio 2). Liikevaihtoennuste ensimmäiselle vuodelle perustuu pitkälle yrityksen tekemiin vuokrasopimuksiin, joiden pohjalta on helppo laskea saatava tuotto. Kun vertaillaan ensimmäisen vuoden tulosbudjetin liikevaihtoa ja katetarvelaskemien 10 % katetavoiteprosentilla laskettua nollatuloksen tähtäävää myyntiä, huomataan, että yrityksen myyntiodotus on suurempi kuin nollatuloksen tuottava kokonaismyyntitarve. Vertailussa tulee huomioida, että katetarvelaskelmasta puuttuu lainan lyhennys.

Tulosbudjettia varten muuttuvien kustannuksien arviointi kohdeyritykselle osoittautui haastavaksi. Teoriaosuudessa luvussa 3.3.1 on todettu, että osaa kustannuksista voidaan pitää niin sanotusti puolimuuttuvina, eli niiden määrä nousee, kun tuotantomäärä lisääntyy. Yritys X:n kohdalla puolimuuttuvina kustannuksina voidaan pitää vesi-, sähkö-, ja lämmityskustannuksia, sekä erilaisia kiinteistön kuntoon ja huoltoon kuuluvia kustannuksia. Lämmityskustannukset on sovittu kuuluvaksi vuokraan, eikä niistä ole siten tarvetta tehdä erillistä arviota. Sähkö on näistä puolimuuttuvista kustannuksista oleellisin. Sähkön kulutus voi nousta huomattavastikin vuokratilojen käytön myötä. Tuloslaskelmaan päädyttiin tämän perusteella tekemään pieni vuosittainen varaus muuttuviin kustannuksiin mahdollisten ostojen lisäksi sähkö- ja vesi kustannuserien kasvulle. Kiinteissä kuluissa on sähkö ja vesi huomioitu vuosittaisella tasolla valmiiksi melko korkeiksi. Kustannusarvion perustana on ollut bändihotellitoimintaa aiemmin pyörittäneen yhdistyksen omistajien arvio kulutuksesta.

Kuluissa ei ole ensimmäisten kahden vuoden aikana huomioitu palkkakustannuksia. Osakeyhtiön omistajat ovat sitoutuneet työskentelemään ilman palkkatuloja ensimmäiset vuodet. Tarkoitus on palkata ulkopuolinen henkilö pyörittämään liiketoimintaa, kun yrityksen toiminta on saatu vakautettua ja liiketoiminta tuottaa sen verran, että palkkakustannuksiin on selkeästi varaa. Tämän arvioitiin olevan mahdollista vasta kahden vuoden kuluttua yrityksen perustamisesta.

Poistomenetelmänä yrityksessä käytetään tasapoistomenetelmää. Rakennusinvestointi on 40 000 € ensimmäisen vuoden aikana ja investoinnin taloudelliseksi vaikutusajaksi on määritelty 10 vuotta. Korko- ja rahoituskulut muodostuvat yritykselle pääomalainalle kertyneistä korkomaksuista. Pääomalainaa yrityksellä on X €, laina-ajaksi on sovittu 10 vuotta ja koroksi 5 %. Laina nostetaan ensimmäisenä toimintakuukautena, joten korkokuluja kertyy 11 kuukaudelta yhteensä X €.

Yritys X:llä ei ole satunnaisia tuottoja ja kuluja, joten nämä erät eivät vaikuta tilikauden tuloksen muodostumiseen. Yhteisöverokanta on vuonna 2014 20 %. Tuloverot on tulosbudjetissa kuitenkin arvoitu 25 % mukaan samalla periaatteella kuin katetuottotarvelaskelmassa, koska monia verotukseen vaikuttavia eriä ei voida vielä ennustaa.

Liiketoiminnan ensimmäisen vuoden tulos näyttäisi budjetin perusteella olevan voitollinen, joskaan voitto ei ole iso. Toisen vuoden tulosbudjettiin lisättiin 20 % myynnin nousu. Tämän noston ennakoitiin toteutuvan sen perusteella, että soittotiloille on jatkuvasti kysyntää. Muutoin kaikki kulut pysyvät samoina.

Kolmannen vuoden tulosbudjetti laadittiin toisen vuoden tietojen avulla, mutta myyntiä lisättiin tälle vuodelle varovaisesti. Samalla ennakoitiin muuttuvien kustannusten nousu ja mahdollisen ulkopuolisen työntekijän tarve. Jos liiketoiminta jatkuu kannattavana, voidaan olettaa olevan todennäköistä, että yritys tarvitsee ainakin osa-aikaisen työntekijän. Palkkakustannusten ennustamiseen käytettiin vertailuyrityksen tietoja (liite 10). Liiketoiminnan jatkuessa ja suunnitelmien toteutuessa on tärkeää ennakoida palkkakustannusten osuus liiketoiminnassa. Tulosbudjetista on pääteltävissä, että palkkakustannukset ovat vuositasolla suuret, jolloin yrityksen tulisi tarkasti miettiä ulkopuolisen työntekijän tarvetta.

## 5.9 Tase-ennuste

Tase-ennusteella voidaan kuvata yrityksen taloudellista tilaa tilinpäätöshetkellä. Tase-ennusteen luvut on poimittu tulos-, ja kassabudjetista ja muilta osin omistajien kertoman mukaan. Tase-ennuste (liite 7.) on tässä työssä vain ennuste, jonka sisältö voi vielä muuttua muun muassa toteutuneiden myyntien, myyntisaamisten ja ostojen kohdalla. Tase-ennuste kuitenkin antaa jonkunlaisen kuvan yrityksen varallisuudesta ensimmäisen toimintavuoden lopussa. Omistajille on toimitettu tasekaava Excel-taulukkomuotoisena, jolloin sen päivittäminen on helppoa.

Vastaavaa puolella tase-ennusteen teossa haastavaksi muodostui lopullisen kaluston arvon arviointi. Yrityksellä on ennestään yhdistysmuotoisesta toiminnasta kalustoa, jonka arvostaminen taseeseen opinnäytetyötä kirjoittaessa oli melko hankalaa puutteellisen tiedon takia. Rakennuskustannukset näkyvät pysyvissä vastaavissa kohdassa muut pitkäaikaiset menot. Myyntisaamisia ovat tilinpäätöspäivänä vuokralaisten maksamattomat joulukuun vuokrat. Summa on arvio, mutta voidaan tehdä oletus, että joku vuokralaisista maksaa vuokransa myöhässä. Muut saamiset on kohdeyrityksen maksama vuokratakuu. Vuokralaisten maksamat takuuvuokrat näkyvät omana eränä. Rahat ja pankkisaamiset kirjattiin kassabudjetin perusteella.

Vastattavaa puolelle merkittiin osakepääoman ja sijoitetun vapaan pääoman lisäksi tulosbudjetin perusteella ensimmäisen tilikauden voitto. Vieraaseen pääomaan pitkien lainojen kohdalla huomioitiin pääomalainan vuoden päästä erääntyvä osuus tilinpäätöshetkellä. Lyhytaikaisiin lainoihin kirjattiin seuraavan vuoden pääomalainan lyhennys. Muut velat ovat saatuja vuokratakuuta. Ostovelat jätettiin taselaskelmaan tyhjäksi, mutta niitä voidaan olettaa kuitenkin syntyvän yrityksen ostaessa tavaroita tai palveluja luottokortilla. Siirtovelkoihin kirjattiin pääomalainan korko. Siirtovelkoihin kirjataan myös verovelka, mutta kohdeyrityksen taseeseen sitä ei vielä huomioitu verovelan huonon ennustettavuuden takia. Siirtovelkojen arviointi oli hankalaa ja siksi summa tässä kohti käytetty tasetta tasaamaan. Oikeassa taseessa luonnollisesti ei voi tehdä näin, vaan luvut perustuvat silloin oikeisiin summiin. Tämä tulee ottaa huomioon tulevaisuudessa lopullista tilinpäätöstä laadittaessa.

## 5.10 Yritys X talouden analysointi tunnuslukujen avulla

### 5.10.1 Oikaisu tunnuslukujen laskemista varten

Yritysten kannattavuutta, maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta voi tutkia monien tunnuslukujen avulla. Ennen tunnuslukujen laskemista yritysten virallisen tilinpäätöksen luvut tulee kuitenkin oikaista, jotta saadaan analysointi varten tarvittavat välitulokset. Oikaisun tarkoituksena on selvittää tulos, joka vastaa mahdollisimman hyvin säännöllisen, jatkuvan ja ennustettavan liiketoiminnan tulosta. (Salmi 2012, 144). Oikaistu tuloslaskelma poikkeaa virallisesta tuloslaskelmasta siten, että siinä on erikseen laskettu myyntikate, käyttökate, liiketulos, nettotulos ja vasta näiden jälkeen on esitetty lopullinen tilikauden



voitto tai tappio. Taselaskelmaa voidaan myös joutua oikaisemaan tunnuslukujen laske-  
mista varten, mutta pienissä yrityksissä se ei yleensä ole tarpeen. (Tuomi-Sorjonen  
2013, 221–222.)

Tuloslaskelman oikaisu aloitetaan jakamalla kulut muuttuviin ja kiinteisiin. Kun liikevaih-  
dosta vähennetään muuttuvat kustannukset, saadaan selville myyntikate. Kun myynti-  
katteesta vähennetään kiinteät kulut saadaan tulokseksi käyttökate. Kiinteissä kuluissa  
on mukana hallinnon palkkakulut. Palkat tulisi oikaista, jotta niiden kustannukset saa-  
daan vertailukelpoisiksi. Pienen yrityksen kohdalla on suositeltavaa oikaista palkkakuluja  
siten, että ne vastaavat henkilötyövuoden palkkaa (n. 30 000 €). Palkkakorjauksia tulee  
tarkastella kuitenkin tapauskohtaisesti, koska yrittäjällä voi saada palkan lisäksi luon-  
toisetuja, kuten esimerkiksi autoedun. (Salmi 2012, 147.) Tässä opinnäytetyössä vertai-  
luyritysten palkat ovat jätetty oikaisematta, koska ne ovat molemmilla yrityksillä summil-  
taan samaa luokkaa, yritys A:lla X € ja yritys B:lla X €. (Liite 10.) Analyysissä käyttökate-  
teen kohdalla on huomioitu myös yritys X palkkakulujen puuttuminen ensimmäisen vuo-  
den kohdalla.

Käyttökatteen jälkeen vähennettävä erä on suunnitelman mukaiset poistot jotta saadaan  
selville liiketulos. Vertailuanalyysia varten olen tässä opinnäytetyössä oikaissut yritys A:n  
poistot 10 %:n mukaan. (Liite 10.) Tämä oli tarpeen, jotta yritys X:n, yritys A:n ja yritys  
B:n poisto-osuudet saadaan vertailukelpoisiksi. Poistotapa määrittyi vertailuyritysten ti-  
linpääöstietojen mukana olleisiin liitetietoihin. Tilinpääöstietojen mukaan yritys B:n pois-  
totapana oli käytetty 10 % menojäännöspoistoa, mutta yritys A:n oli käyttänyt poistota-  
pana todennäköisesti 25 % menojäännöspoistoa. Yritys A:n tilinpääöstiedoissa oli ha-  
vaittavissa selkeitä puutteita ja tämä antoi mahdollisuuden pohtia yrityksen tilinpäätök-  
sessä tehdyn poistotavan valinnan oikeaa menettelytapaa. Mahdollisen virhetulkinnan  
poissulkemiseksi 10 % poisto-osuuden laskeminen oli myös siten perusteltua. Yritys X:n  
poistona käytettiin vertailuanalyysissä 10 vuoden tasapoistoa. Vertailua varten poistota-  
paa ei muutettu, koska ensimmäisen vuoden poisto-osuus on saman suuruinen tasa- ja  
menojäännöspoistolla, eli 4 000 €.

Poistojen jälkeen oikaistuun tuloslaskelmaan muodostuu liiketulos. Kun liiketulokseen  
huomioidaan mukaan korko- ja rahoitustuotot, korko- ja rahoitusmenot sekä välittömät  
verot, saadaan selville nettotulos. Nettotulos on usein pienillä yrityksillä sama kuin tili-  
kauden tulos (voitto tai tappio), koska heillä on harvemmin satunnaisiksi luokiteltuja tuot-

toja tai kuluja. Satunnaisia tuottoja ja kuluja ovat esimerkiksi konserniavustukset, liiketoimintayksikköjen myyntivoitot ja liiketoimintaa palvelemattomien osakkeiden myyntitulokset. Pienten yritysten tasetta ei yleensä ole tarvetta oikaista. Tässä työssä tehtyjä analyysyjä varten on kaikkien yritysten taseet jätetty oikaisematta.

### 5.10.2 Kannattavuus

Bändihotelliyritys X:n kannattavuutta analysoidaan aluksi käyttäen hyväksi katetuottolaskelmia, jotka perustuvat tulosbudjetin lukuihin. Katetuottolaskelmien avulla yrityksen johto saa informaatiota sen muuttuvien ja kiinteiden kustannusten vaikutuksesta muodostuvaan tulokseen.

Kulut jaettiin ensimmäiseksi muuttuviin ja kiinteisiin. Kiinteisiin kuluihin otettiin mukaan poistot ja lainan korko. Katetuoton (10) saamiseksi liikevaihdosta vähennettiin muuttuvat kulut. (Liite 8).

Katetuoton jälkeen laskettiin katetuottoprosentti (11). Saatu katetuottoprosentti kertoo kuinka monta prosenttia myyntituotosta jää kattamaan kiinteitä kustannuksia. Kohdeyrityksen kohdalla tämä luku on todella hyvä sen ollessa 95,1 %. Katetuottoprosentti laskettiin kaavalla seuraavasti:

$$\frac{X}{X} * 100 = 95,1\% \quad (11)$$

Seuraavaksi laskettiin kriittinen piste (12). Kriittinen piste kertoo sen vuokratuoton määrän, jolla tulot riittävät kattamaan liiketoiminnan kulut, mutta ei tuota voittoa. Toiminnan jäädessä kriittisen pisteen alle liiketoiminta ei ole kannattavaa pitkällä aikavälillä. Kriittiseksi pisteeksi muodostui X €. Tämän myynnin ylittävä osa on siis tuottoa.

Seuraavassa laskelmassa on selvitetty kriittinen piste:

$$\frac{X * 100}{95,06\%} = X \text{ €} \quad (12)$$

Kriittisen pisteen selvittäminen kohdeyritykselle jätti tulkinnan varaa, koska muuttuvat kustannukset vaikuttavan saatavaan katetuottoon ja sitä kautta kriittiseen pisteeseen. Yritykselle muuttuvia kuluja ovat mahdollisten ostojen lisäksi sähkö ja lämmityskulut,

jotka nousevat käytön kasvun myötä, mutta niiden täydellinen arviointi on täysin mahdollista tällä hetkellä. Yritys on ottanut huomioon kiinteissä kustannuksissa koko tilan sähkö- ja lämmityskustannukset ensimmäisen vuoden tilakäytön mukaisesti. Tulevaisuuden ennakkointia ajatellen yritykselle on jätetty Excel-taulukoon mahdollisuus muuttaa muuttuvien kustannusten määrää. Yrityksen osakkaat voivat siten jatkossa seurata kriittisen pisteen muutosta muuttuvien kustannusten nousun myötä.

Kriittisen pisteen määrittelyn jälkeen voitiin laskea varmuusmarginaali (13), joka ilmaisee kuinka paljon myynti saa laskea ennen kuin saavutetaan kriittinen piste. varmuusmarginaaliksi saatiin:

$$X - X = X \text{ €} \quad (13)$$

Kun varmuusmarginaali jaettiin liikevaihdolla, saatiin selville kuinka monta prosenttia myynti saa laskea ennen tappion syntymistä. Kohdeyrityksen kohdalla luvuksi muodostui 33,3 %.

Kannattavuutta voidaan mitata myös käyttökateprosentilla (14), liikutulosprosentilla (15), oman pääoman tuotto prosentilla (16) ja sijoitetun pääoman tuotto prosentilla (17). Yritystutkimuskeskus on määritellyt näille luvuille ohjearvot. Tunnusluvuilla voidaan myös vertailla kannattavuutta eri yritysten kesken.

Ensimmäiseksi laskettiin käyttökateprosentti (14). Käyttökateprosentti kertoo liiketoiminnan tuloksen ennen poistoja, korko-, ja rahoituseriä, satunnaisia eriä sekä veroja (Salmi 2012, 164–165). Yritys X:n kohdalla käyttökateprosentiksi muodostui X %. (Liite 8.) Lukuun tulee suhtautua varauksella, koska yrityksen kulurakennetta eivät rasita vielä palkkakustannukset. Yrityksen omistajien kanssa tehtiin tulosbudjettiin varovainen arvio mahdollisesta tuloksesta kolmannelle toimintavuodelle, jossa nostettiin varovaisesti myyntiä, energiakulutuksesta koituvia kustannuksia ja palkkakuluja. Tämän arvion mukaan saatiin käyttökateprosentiksi kolmannelle toimintavuodelle X %. Yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeelliset arvot palvelualalle käyttökateprosentille on 5–15 %, jolloin saattaa arvoa voidaan pitää silloinkin hyvänä. (Salmi 2012, 167.)

Liikutulosprosentti (15) ilmaisee tilikauden voiton suhteessa liikevaihtoon poistojen ja arvonalentumisten jälkeen. Poistomenetelmien käytön vaihtelu eri yrityksissä kuitenkin vai-

keuttaa tunnusluvun luotettavuutta. Yritystutkimusneuvottelukunta on määritellyt ohjeelliset arvon liiketulosprosentille väljiksi, poistomenetelmien erilaisuuden huomioimiseksi. Yritys X:n liiketulosprosentti on X %, joka tulkitaan hyväksi.

Oman pääoman (16) ja sijoitetun pääoman (17) tuottoasteen laskeminen kohdeyritykselle osoittautui melko haastavaksi. Tunnuslukujen nimittäjän tulisi olla keskimääräinen (tilikauden alun ja lopun keskiarvo), ei tunnuslukujen luotettava laskeminen vielä onnistu. Yleisesti voidaan todeta, että omistajat odottavat yritykseltä 10 % tuottoa ensimmäisenä vuonna, joten oman pääoman tuottoprosentin tulisi olla vähintään sama. Kun oman pääoman tuottoprosentti lasketaan vain päätyvän tilikauden luvuilla, saadaan tulokseksi X %. (Liite 8.) Jos laskettaisiin ottaen huomioon alkutilikauden alhaisempi pääoma, olisi tuottoaste vielä korkeampi.

Sijoitetun pääoman tuottoprosentin tulisi vastata vähintään keskimääräistä rahoituskulujen korkoa. (Jormakka 2011, 129.) Kohdeyrityksellä pääomalainalle määriteltiin 5 % korko. Sijoitetun pääoman tuottoprosentiksi saadaan ensimmäisen tilikauden oikaistun tuloslaskelman ja taseen perusteella X %. (Liite 8.)

Yritys X:n kannattavuus näyttää saaduilla tunnusluvuilla odotuksen mukaiselta. Yrityksen kiinteät kulut ovat suuret verrattuna saataviin tuottoihin. Muuttuvien kulujen vaikutus tulokseen on siten olennaista. Kolmannelle vuodelle ennustettu tuloslaskelma osoittaa, että palkkakustannukset tulevat vaikuttamaan muodostuvaan tulokseen hyvinkin olennaisesti, jos yrityksen liikevaihto ei kasva. Jos yritys pystyisi tuottamaan enemmän tai laskemaan kiinteitä kustannuksia, olisi sillä enemmän liikkumavaraa käyttää varoja muun muassa palkkakuluihin.

### 5.10.3 Käyttö-asteen vaikutus kannattavuuteen

Seuraavaksi tarkastellaan kohdeyrityksen käyttöasteen vaikutusta kannattavuuteen. Yrityksen kannattavuutta voi myös parantaa lisäämällä käyttöasteen, eli kapasiteetin käyttöä. Kapasiteetin käyttöä voidaan lisätä esimerkiksi vuokraamalla tiloja useammalle yhteelle saman päivän aikana jaettujen vuorojen mukaan. Kapasiteetin mahdollisimman suuri käyttö lisää voittoja, kun kiinteät kustannukset pysyvät samoina ja muuttuvat kustannukset, tässä tapauksessa sähkö ja lämmitys, säilyvät kohtuullisina ja niiden nousu on huomioitu vuokrien hinnoittelussa. Bändihotellin kapasiteetin täysi käyttö on kuitenkin

liian optimistista ajattelua, koska silloin harjoitusvuorot pitäisi täyttää jo aamusta ja vuorojen käytön olla ympärivuotista.

Vuokrahinnaksi on laskelmaan asetettu keskimääräinen neliöhinta 18 € / m<sup>2</sup>. Laskelmassa neliöhinnan ollessa 18€/ m<sup>2</sup> ero tulosbudjetin liikevaihtoon selittyy sillä, että käyttövuoroja on saatavissa samalle harjoitustilalle paljon enemmän. Soittovuoroja yhdelle tilalle on mahdollista jakaa päivässä neljä, sopimusten mukaan nyt on käytössä yhdestä kahteen vuoroa päivää kohden. (Liite 9). Nyt laskelmassa kuvataan käyttöasteen ja saatavan neliöhinnan muutosta.

#### 5.10.4 Maksuvalmius ja vakavaraisuus

Seuraavaksi käsitellään yritys X:n maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta. Maksuvalmiutta mitataan Quick Ration avulla (18). Quick Ratio kuvaa sitä, miten hyvin yritys selviytyy veloistaan rahoitusomaisuudella. Quick Ratioksi yritykselle muodostuu 3,2. (Liite 8.) Arvoa voidaan yritystutkimusneuvottelukunnan ohjearvojen mukaan pitää hyvällä tasolla (ohjearvon mukaan yli 1 on hyvä). Quick Rationin laskemiseen vaikuttaa taseessa olevat rahoitusomaisuus ja lyhytaikainen vieras pääoma. Luku on siten tehtyä analyysiä varten täysin spekulatiivinen, koska laskelmassa käytetty tase on vasta ennuste. Mikäli yritys pystyy pitämään myyntisaatavien ja ostovelkojen suhteen kunnossa, ei maksuvalmiudesta muodostu niin suurta riskiä. Current Rationin käyttäminen kohdeyrityksen maksuvalmiuden analysointiin ei ole aiheellista, koska yrityksellä ei ole vaihto-omaisuutta.

Yrityksen vakavaraisuuden mittaamiseen käytetään omavaraisuusastetta (20) ja nettovelkaantumisastetta (21). Omavaraisuusaste kertoo kuinka suuri osuus yrityksen omaisuudesta on rahoitettu omalla pääomalla. (Salmi 2012, 187.) Omavaraisuusasteeksi saadaan 62,2 % (liite 8), jota pidetään yritystutkimusneuvottelukunnan ohjeellisten arvojen mukaan hyvä (yli 40 %). Nettovelkaantumisaste on kohdeyrityksellä -14,4 %. Negatiivinen arvo ei johdu kohdeyritykselle laaditun taseen mukaan negatiivisesta pääomasta, jolloin arvoa pidetään hyvänä. Yrityksen vakavaraisuus on analyysissä käytettyjen lukujen mukaan hyvä. Erityisesti sijoittajille tämä kertoo, että yrityksen toimintaa ei ole rahoitettu liiaksi vieraalla pääomalla, johon kohdistuu aina takaisinmaksu- ja korko vaatimuksia (liite 8). Seuraavassa luvussa käsitellään kahden toimialalla olevan bändihotellin kannattavuutta, maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta.

## 5.11 Benchmarking

Bändihotelleiden liiketoiminnasta ei ole tällä hetkellä saatavilla yleisiä toimialakohtaisia tunnuslukuja. Bändihotellyritys X:n tunnuslukuanalyysissä saatuja arvoja ei siten voi verrata yleisesti tunnettuihin toimialan normeihin, kuten esimerkiksi majoitus ja ravintola alalla voidaan tehdä. Vertailutietojen saamiseksi laadittiin vertailuanalyysi kahdelle muulle toimialalla olevalle yritykselle. Vertailuanalyysia kutsutaan myös nimellä benchmarking.

Benchmarking on määritelty Jarmo ja Raili Leppiniemen kirjassa Tilinpäätöksen tulkinta (2006) seuraavalla tavalla: ”Benchmarking tarkoittaa paitsi vertaamista toisiin yrityksiin, myös yrityksen omiin tavoitteisiin ja omaan menneisyyteen.” (Leppiniemi & Leppiniemi 2006, 326). Vertailun apuna käytetään kannattavuuden, maksuvalmiuden ja vakavaraisuuden tunnuslukuja.

Sain vertailutietoja muiden toimialalla olevien yrityksen tilanteesta etsimällä suurimmat bändihotellitoimintaa harjoittavat yritykset (5 kpl). Havaitsin, että viidestä kolme harjoitti bändihotellitoimintaa muun yritystoiminnan yhteydessä. Muu yritystoiminta perustui varastojen vuokraukseen ja rakentamispalveluun. Nämä kolme bändihotellyritystä toimivat omina yksikköinänsä pääliiketoiminnan alla, mutta varsinaisesta soittotilojen vuokrauksesta ei ollut saatavilla tilinpäätöstietoja. Otantajoukon valintaan tämä vaikutti siten, että vertailun tekemiseksi karsin pois yritykset joiden liiketoiminta piti sisällään muutakin kuin bändihotellitoimintaa ja yritykset, joita kaupunki, kunta tai iso organisaatio tukee taloudellisesti. Tästä syystä toimialan yleisen kannattavuuden tutkimiseksi vertailin jäljelle jääneiden kahden yrityksen, yritys A:n ja yritys B:n tilinpäätöksiä, joiden toiminta perustui vain soittotilojen vuokraukseen. Vuoden 2013 tilinpäätökset eivät olleet vielä valmistuneet analysointihetkellä, joten vertailu tehtiin vuosien 2011 - 2012 tiedoilla. Yritysten tilinpäätöstiedot saatiin Patentti- ja rekisterihallituksen Virre-tietopalvelusta. Tilinpäätöksen tietojen ja tunnuslukuanalyysin perusteella saatiin seuraavat arvot:

Taulukko 7. vertailuyritysten tunnusluvut

	Yritys A		Yritys B		Yritys X
	2012	2011	2012	2011	2015
Myyntikateprosentti	99,26 %	99,84 %	99,34 %	97,66 %	95,06 %
Käyttökateprosentti	14,30 %	18,30 %	8,80 %	10,90 %	42,00 %
Liiketulosprosentti	8,80 %	10,90 %	7,50 %	9,40 %	20,40 %
Oman pääoman tuottoaste	43,00 %	-	6,10 %	-	20,00 %
Sijoitetun pääoman tuottoaste	30,06 %	-	17,22 %	-	24,94 %
Quic Ratio	0,20	-	8,00	-	3,23
Omavaraisuusaste	2,26 %	13,88 %	66,13 %	61,90 %	62,22 %
Nettovelkaantumisaste	2294,56 %	-9,30 %	-27,49 %	-27,50 %	-14,42 %

Taulukon 7. koottujen tunnuslukujen perusteella voidaan todeta, että yrityksen B myyntikate on hieman laskenut edellisvuoteen verrattuna, kun yrityksen A se on noussut. Kuitenkin molemmilla yrityksillä myyntikate on hyvällä tasolla. Yritys X:n myyntikateprosentti on samansuuntainen.

Käyttökateprosentti kertoo yrityksen tuloksen suhteessa liikevaihtoon kiinteiden kustannusten jälkeen. Tässä yritys A on hieman kilpailijaansa parempi. Ero johtuu oikaistujen tuloslaskelmien perusteella yritys A:n palkkakustannusten laskemisesta ja yritys B:n kasvamisesta. Samanaikaisesti yritys A:n kiinteät kulut ovat kasvaneet, mutta käyttökate on kuitenkin vielä hyvällä tasolla sen ollessa 14,30 %. Yritys B:n kulut ovat tilinpäätöstietojen perusteella kasvaneet vain palkka- ja eläkekulujen osalta, ja liiketoiminnan kiinteät kulut ovat pysyneet melko samoina edellisvuoteen verrattuna. Käyttökate on yritys B:n 8,80 % joka voidaan tulkita hyväksi. Yritys X:n käyttökateprosentti on huima, jopa 42,00 % palkkakulujen puuttumisen vuoksi.

Vertailuanalyysia varten yritys A:n poistoja oikaistiin vastaamaan yritys B:n poistomenetelmää. Kuten edellä luvussa 5.10 yritys B:n tilinpäätöksen liitetiedoista löytyi maininta poistoprosenteista, mutta tarkemman tilinpäätöksen tarkastelun perusteella käytetty poistomenetelmä herätti tulkinnanvaraisuutta.

Poistojen huomioon ottamisen jälkeen saatu liiketulosprosentti kertoo, kuinka paljon yritysten varsinaisista tuotoista on jäljellä ennen rahoituseriä ja veroja. Molempien yritysten liiketulos on tyydyttävällä tasolla niiden ollessa yritys A:lla 8,8 % ja yritys B:lla 7,50 %. Yritys X:n liiketulosprosentti on kilpailijoitaan parempi 20,40 %.

Sijoitetun pääoman tuotto prosentti ilmaisee sen vuotuisen tuoton, jonka yritys toiminnallaan tuottaa siihen sidotuille pääomille (12). Teoreettisessa viitekehyksessä kerroin, että sijoitetulle tuotto prosentille ei ole annettu virallisia ohje arvoja, mutta yleisesti arvoa pidetään hyvänä, jos se on enemmän kuin 15 %. Tämä toteutuu molemmilla vertailu yrityksillä hienosti, samoin yritys X:n kohdalla.

Yritysten maksuvalmiutta kuvaava Quick Ratio antaa yritys A:n tulokseksi 0,20 joka on heikko. Vastaava luku on yritys B:llä 8,0 ilmaisten loistavaa kykyä suoriutua yrityksen lyhytaikaisista veloista yrityksen käytössä olevilla varoilla ja tulevilla myyntisaatavilla. Yritys X:n kohdalla 3,23 osoittaa maksuvalmiuden olevan hyvällä tasolla.

Vertailuyritysten vakavaraisuutta analysoidessa voidaan todeta Yritys A:n omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen olevan heikot. Tilinpäätöksen liitetietojen mukaan yrityksellä on Finnveran ja yksityishenkilön takaamia lainoja yhteensä X €. Lisäksi yrityksen edellinen tilikausi on ollut huomattavasti tappiollinen. Yritys B:n kohdalla omavaraisuusaste on loistavalla tasolla sen ollessa 66,13%. Samoin nettovelkaantumisaste on hyvällä tasolla sen ollessa -27,49 %. Yritys X:n omavaraisuusasteen luku on lähellä Yritys B:n lukua ja nettovelkaantumisaste osoittaa yritys X:n osalta olevan hyvällä tasolla sen ollessa -14,42%.

Yhteenvetona voidaan todeta, että yritys A:n kannattavuus on hyvällä tasolla, mutta maksuvalmius ja vakavaraisuus ovat heikot. Yrityksen iso laina lyhytaikaisten velkojen kanssa yhdessä muodostaa riskin, jos yrityksen kannattavuus yllättäen heikkenee. Yritys B:n kannattavuus, maksuvalmius ja vakavaraisuus ovat hyvällä tasolla. Tämä selittyy yrityksen vapaan pääoman suurella määrällä ja pienellä lyhytaikaisilla veloilla suhteessa rahavaroihin. Yritys B:n liiketoiminta näyttää tehdyn analyysin perusteella terveeltä. Yritys X:n tunnusluvut myös viittaavat toiminnan olevan hyvällä pohjalla. Kun verrataan yritys X:n tunnuslukuja kilpailijoihin, tulee huomioda että heitä koskevissa laskelmissa ei ole huomioitu palkkakuluja. Tämä vaikuttaa olennaisesti käyttökateprosenttiin, liiketulokseen, sijoitetun pääomantuotto prosenttiin ja Quick Ratio-lukuun.



## 6 Johtopäätökset ja arvio

Tämän opinnäytetyölle tavoitteena oli tuottaa toimeksiantajalle, bändihotellitoimintaa pyörittävälle Ykköskerho ry:lle, tiivis tietopaketti aloittavan osakeyhtiön rahoitusvaihtoehdoista, kannattavuuteen vaikuttavista tekijöistä ja liiketoiminnan tuloksen muodostumisesta. Tutkimuksen lähtökohta oli kartoittaa bändihotellitoimintaan liittyvä tuotto- ja kustannusrakenne ja se, voiko liiketoimintaa pitää kannattavana.

Teoreettisen viitekehyksen aineistona pyrittiin käyttämään mahdollisimman laaja-alaisesti laskentatoimen kirjallisuutta ja luotettavia internetlähteitä. Ensimmäisessä teoreettisessa viitekehysessä käsiteltiin yrityksen rahoitusvaihtoehtoja. Toiseksi käytiin läpi investoinnin kannattavuuden teoriaa, hinnoittelun menetelmiä sekä liiketoiminnan kannattavuuden, maksuvalmiuden ja vakavaraisuuden mittaamista. Ennen tuloksien tekoa käsiteltiin vielä rahoituksen suunnittelua ja budjetointia sekä poistomenetelmiä ja arvonsävero-velvollisuuden muodostumista. Laadittujen taulukoiden ja laskelmien tekemiseen käytettiin samoja kirjallisia lähteitä, kuin teoreettisessa viitekehysessä, joten teoria integroitui hyvin tutkimusosan laskelmiin.

Tiedonkeruumenetelmänä käytettiin kvalitatiivista, eli laadullista menetelmää myös haastattelemalla toimeksiantajana toimineen yhdistyksen jäseniä. Tutkimus on suoritettu tapaustutkimuksena, eli ”Case Studyna”, käyttämällä yhdistyksen viimeksi päättyneen tilikauden tietoja ja vertaamalla kahden muun toimialalla olevien yritysten tilinpäätöstietoja vuosilta 2011 ja 2012. Valitettavasti kilpailevien yritysten vuoden 2013 tilinpäätöstietoja ei ollut vielä saatavissa tätä työtä kirjoitettaessa.

Kaikki käytetty materiaali on etsitty ajankohtaisista ja melko tuoreista kirjoista ja internetlähteistä muutamaa vanhempaa laskentatoimen perusteosta lukuun ottamatta. Käyttämällä lähteitä mahdollisimman objektiivisesti on haluttu varmistua siitä, että laskelmista saadut tulokset olisivat samanlaiset, mikäli uudelleen aineistona käytettäisiin samoja lähteitä. Näin ollen voidaan olettaa, että teorian ja laskelmien reabiliteetti on hyvä. Reabiliteetilla tarkoitetaan käytetyn materiaalin luotettavuutta. Validatiivisuudella tarkoitetaan sitä, mitataanko työssä sitä, mitä sanottiin mitattavan. (Opinnäytetyöohje 2012, 15 - 24.) Tässä työssä tehdyt laskelmat vastaavat hyvin asetettuun tutkimuskysymykseen: Onko bändihotelliliiketoiminta on kannattavaa?

Vaikka saatujen arviolaskelmien perusteella toiminnan tulos näyttää hienoisesti positiiviselta, ei toimintaa nykyisillä mittasuhteilla voida pitää kovin kannattavana. Tehdyn analyysin perusteella kannattavuus muodostuu pääasiassa kiinteiden kustannusten minimointiin. Nykyisellään muuttuvat kustannukset kasvavat lineaarisesti toiminnan kasvun myötä, mutta niiden vaikutus tulokseen on marginaalinen.

Kohdeyrityksen toimintaa rasittaa kiinteistön kova vuokrataso, joka vaikeuttaa huomattavasti saatavaa katteellista myyntiä. Vuokratustannusten odotetaan pysyvän yleisesti samalla tasolla mahdollisia indeksikorotuksia lukuun ottamatta. Saatujen arviolaskelmien perustella voidaan liiketoiminnan todeta olevan toteuttamiskelpoinen, mutta on ilmeistä että yrityksen olisi pystyttävä tuottojen lisäämiseksi nostamaan kapasiteettia, ellei saatavaa neliöhintaa voida nostaa riittävästi. Suosittelen, että toimitilaan rakennetaan toinen kerros ensimmäisen kerroksen päälle kiinteiden kustannusten minimoimiseksi suhteessa saatavaan tuottoon. Tähän uusissa toimitiloissa on rakenteellinen mahdollisuus. Suosittelen myös yrityksen johtoa teettämään uudet investointilaskelmat ennen rakentamista, koska rakennuskustannukset kasvavat kantavien rakenteiden teon johdosta. Edellä mainitulla ehdotuksella ja laajempimittaisemmalla toimella voidaan odottaa todellista kannattavuutta.

Yritys X:n omistajat ovat pohtineet myös isomman tilan vuokrausta toiselle yritykselle, jolta bändihotelli saa varmasti vuokratuottoja useamman kuukauden ajan. Tämä voi olla tarpeellinen päätös, mikäli tilojen käyttöaste jää odotettua alhaisemmaksi

Lisäksi toimintaa koskevissa laskelmissa ei kahden ensimmäisen vuoden osalta ole huomioitu palkkakustannuksia. Palkkakustannukset ovat suuri kuluerä vuositasolla, ja ne vaikuttavat olennaisesti myyntikatetarpeeseen. Tehdyt tulosennusteet viittaavat siihen, ettei yritys pysty maksamaan palkkaa, vaan kaikki työpanos tulee omistajilta ilman heille maksettavaa asianmukaista rahallista korvausta. Näkemykseni mukaan johdon tulisi miettiä milloin ulkopuolisen työntekijän palkkaaminen on tarpeellista ja onko yrityksellä silloin siihen oikeasti varaa.

Toiminnan suurimmaksi riskiksi muodostuu se, ettei liiketoiminta täytä tuotto-odotuksiaan eikä omistajien yritykseen sijoittamat rahat yksin riitä, jolloin joudutaan miettimään lisälainan ottamista ulkopuoliselta taholta, kuten esimerkiksi Finnveralta. Liiketoiminnan jatkuvuutta tulee silloin harkita tarkasti ja selvittää mikä on edullisin tapa lisätä pääoman

määrää. Pääomalaina on yritykselle halvin vaihtoehto, koska lainaehdoista ja takaisinmaksuaikataulusta voidaan neuvotella vapaasti. Konkurssitilanteessa kuitenkin pankkilaina on osakkeen omistajalle turvallisempi ja joustavampi vaihtoehto, koska osakeyhtiö vastaa lainasta, eikä osakkeenomistajan oma omaisuus ole silloin uhattuna.

Bändihotellitoiminta on tehtyjen laskelmien valossa mahdollista, mikäli kulurakenteessa ei tule suuria muutoksia. Kannattavuuslaskelmien perusteella yrityksen ei ole mahdollista päästä katetarvelaskelmien mukaiseen nollatulokseen nykyisillä varmuksilla tiede-tyillä vuokralaisilla. Liiketoimintaa voidaan kuitenkin pitää vasta prototyyppinä laajemmalle toiminnalle, jossa pystytään hyödyntämään toimitilan kapasiteettia paremmin.

Poistomenetelmän valinnalla voidaan vaikuttaa liiketoiminnan tulokseen verovähennys-oikeiden kautta. Kohdeyritykselle olisi edullisinta käyttää elinkeinoverotuksen mukaista 25 % enimmäispoistoa. Elinkeinoverotuksen mukainen enimmäispoisto sallisi yritykselle 10 000 € poiston vuodessa (nyt 4 000 €), joka johtaisi samalla verotettavan tulon huomattavaan vähenemiseen. Enimmäispoiston käyttö olisi siis hyvin perusteltua yrityksen kannalta. Verohallinnon mukaan on suositeltavaa käyttää 10 vuoden tasapoistoa investointikohteen luonteen takia. (Puuskala 2014.) Kuten teoriassa luvussa 4.6 on esitetty, voidaan yrityksen tulokseen ennusteeseen reagoida vuositasolla ja käyttää silloin yli- tai alipoistoja tuloverotuksen tasaamiseksi.

Oman arvioni mukaan opinnäytetyöhön tehdyt laskelmat auttavat yrityksen omistajia hahmottamaan kaikki kustannuksiin ja tuottoihin vaikuttavat seikat. Laskelmien teko oli melko työläs prosessi johtuen osittain puutteellisesta tiedosta ja siitä, ettei esimerkiksi tulevista muuttuvista kustannuksista ollut käytettävissä muita arvioita. Myös palkkakustannusten puuttuminen heikentää saadun tuloksen uskottavuutta, vaikka yrityksen omistajat eivät ole vielä halukkaita nostamaan palkkaa tai jakamaan osinkoja, saati ottamaan palkkalistoille ulkopuolista henkilöä.

Saatu lievästi positiivinen lopputulos ei sinällään ollut yllätys, mutta se vahvisti yhdistyksen jäsenten käsitystä kannattavuudesta. Lisäksi työ on auttanut tulevan osakeyhtiön omistajia hahmottamaan mahdolliset piilokustannukset sekä poistojen ja verojen vaikutuksen lopulliseen tulokseen.

Yritystoiminta vaatii aina omistajilta riskinsietokykyä – ennen kaikkea nykyisessä heikossa taloustilanteessa, jossa kuluttajat joutuvat miettimään tarkoin mihin rahansa käyttävät. Bändihotellin asiakaskunta on melko rajattu, jolloin kysynnän lasku näkyy heti liikevaihdossa. Suurien kiinteiden kustannusten takia käyttöaste pitäisi vakioida tai vähintään täyttää minimitaso. Mikäli yritystoiminta kehittyy myyntiennusteiden mukaisesti, voi bändihotellista tulla kannattava kahden tai kolmen vuoden kuluttua.

Opinnäytetyö on tiivis, jotta siinä oleva teoria palvelisi lukijaa selkeydellään. Aineiston rajaaminen muodostui myös tutkimustyön haastavaksi osaksi. Rajaamisen tavoitteena oli pitää teoriaosuus kattavana, mutta samaan aikaan lukijalle nopeasti omaksuttavassa muodossa. Tämä vaikutti osaltaan teorian käsittelyyn, joka jäi osittain pintapuoliseksi. Kaikkia asioita ei voitu käsitellä siinä laajuudessa kuin se ehkä olisi ollut aiheellista, kuten esimerkiksi negatiivisen pääoman muodostumista, pääomalainan takaisinmaksuehtojen tulkinta peiteltyksi osingoksi ja vieraan pääoman vipuvaikutuksesta pääoman tuottoon.

Lisäpohdinnan aihe mielestäni olisi ennen liiketoiminnan aloitusta omistajien selkeä työroolien jako. Yrityksen päivittäinen toiminta pitää sisällään muutakin kuin taloudellisen tuottavuuden. Käytännössä tämä tarkoittaa muun muassa soittovuorojen organisointia ja vuokrattavien tilojen ylläpitoa. Vaikka tästä työstä on rajattu pois varsinainen liiketoimintasuunnitelma, pidän sen kirjallista laatimista hyvin tärkeänä, jotta kaikille osakkaille voidaan hahmottaa yhteisesti yrityksen tilanne markkinoilla ja se, mihin suuntaan voidaan olla menossa. Vaikka tuleva osakeyhtiö ei koe tällä hetkellä tarvitsevansa erityisesti markkinointia menestyäkseen, olisi kuitenkin hyvä pohtia edes jonkunlaisen markkinointisuunnitelman luomista. Tätä tukee ajatus tulevien kotisivujen luomisesta, jonka mukaan voidaan rakentaa muu yrityksen kaupallinen imago. Tämä palvelisi myös sitä hetkeä, kun bändihotelli etsii uusia vuokralaisia.

Mahdollinen jatkotyö tälle opinnäytetyölle voisi olla toiminnan ja rahoituksen riskianalyysi. Toimeksiantaja on myös ilmaissut halukkuutensa teettää laajempialaiset investointilaskelmat, mikäli osakeyhtiö laajentaa toimintaansa tulevaisuudessa.

## Lähteet

Alhola, Kari & Lauslahti, Sanna 2001. Laskentatoimi ja kannattavuuden hallinta. 1–3. painos. WSOY, Porvoo.

Alhola, Kari & Lauslahti, Sanna 2005. Taloutta johtamista varten. Esimiehille ja asiantuntijoille. Edita, Helsinki.

Andersson, Jan-Olof & Ekström, Cege & Gabrielsson, Anders 2001. Kannattavuussuunnittelu ja laskenta. 2. uudistettu painos. Tietosanoma, Helsinki.

Arvonlisäverolaki 30.12.1993/1501

Asianajotoimisto Juutilainen & Co Oy. Uusi osakeyhtiölaki - pääomarakenne, rahoitus ja varojen jako.

[Http://www.jlaw.fi/doc/Uusi\\_osakeyhtiolaki-paaomarakenne.pdf](http://www.jlaw.fi/doc/Uusi_osakeyhtiolaki-paaomarakenne.pdf). Luettu 15.3.2014.

Eklund, Irina & Kekkonen, Heidi 2011. Toiminnan kannattavuus. WSOY pro, Helsinki.

Finnvera a. Lainat.

[Http://www.finnvera.fi/Tuotteet-ja-FAQ/Lainat](http://www.finnvera.fi/Tuotteet-ja-FAQ/Lainat). Luettu 16.3.2014.

Finnvera b. Usein kysyttyä.

[Http://www.finnvera.fi/Tuotteet-ja-FAQ/Usein-kysyttya](http://www.finnvera.fi/Tuotteet-ja-FAQ/Usein-kysyttya). Luettu 16.3.2014.

Finnvera c. Yrittäjälaina.

[Http://www.finnvera.fi/Tuotteet-ja-FAQ/Lainat/Yrittaejaelaina](http://www.finnvera.fi/Tuotteet-ja-FAQ/Lainat/Yrittaejaelaina). Luettu 12.2.2014.

Hirvonen, Päivi & Nikula, Antti-Pekka 2008. Taloushallinnon perusteet. Edita, Helsinki.

Jalio, Christian 2014. Hallituksen puheenjohtaja. Ykköskerho ry, Espoo. Haastattelu 24.4.2014.

Jormakka, Raija & Koivusalo, Kaija & Lappalainen, Jaana & Niskanen, Mervi 2011. Laskentatoimi. 1.– 2. painos. Edita, Helsinki.

Jylhä, Eila & Viitala, Riitta 2002. Menestyvä yritys. Liiketoimintaosaamisen perusteet. 5. tarkastettu painos. Edita, Helsinki.

Järvenpää, Marko & Länsiluoto, Aapo & Partanen, Vesa & Pellinen, Jukka 2010. Talousohjaus ja kustannuslaskenta. WSOY Pro, Helsinki.

Karhi Ville 2012. Muusikoiden harjoitustilat pääkaupunkiseudulla. Elävän musiikin yhdistys Elmu ry. Opinnäytetyö. Liiketalouden koulutusohjelma. Metropolia ammattikorkeakoulu.

[Http://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/47143/Karhi\\_Ville.pdf?sequence=1](http://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/47143/Karhi_Ville.pdf?sequence=1). Luettu 2.2.2014.

Kauppakamari. 2013. Jäsentiedote. Pääomalaina tilinpäätöksessä. Päivitetty 29.5.2013.

[Http://jasentiedote.chamber.fi/index.php/jasentiedote/Lakiasiat/Paaeomalaina-tilin-paaetoeksessae](http://jasentiedote.chamber.fi/index.php/jasentiedote/Lakiasiat/Paaeomalaina-tilin-paaetoeksessae). Luettu 5.3.2014.

Kauppalehti. 2014. Korot. Päivitetty 10.4.2014

[Http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/index.jsp?selected=kotimaa](http://www.kauppalehti.fi/5/i/porssi/korot/index.jsp?selected=kotimaa). Luettu 10.4.2014.

Kinnunen, Juha & Laitinen, Erkki K. & Laitinen Teija & Leppiniemi, Jarmo & Puttonen, Vesa 2009. Avain laskentatoimeen ja rahoitukseen. Ky-Palvelu, Helsinki.

Kirjapitolaki 30.12.1997/1336

Kukkonen, Matti 2010. Pienosakeyhtiön ja sen osakkaan tuloverotus. 2. uudistettu painos. Talentum Media Oy ja Matti Kukkonen, Helsinki.

Leppiniemi, Jarmo & Leppiniemi, Raili 2010. Pieni kirjapitovelvollinen. WSOY pro, Helsinki.

Martikainen, Minna & Martikainen, Teppo 2009. Rahoituksen perusteet. 7. uudistettu painos. WSOY pro, Helsinki.

Metsämuuronen, Jari 2008. Laadullisen tutkimuksen perusteet. 3. uudistettu painos. International Methelp Ky, Helsinki.

Murtomäki, Otto 2010. Yrittäjän arvonlisäverokirja. 4.painos, Verotieto Oy, Vantaa,.

Neilimo, Kari & Uusi-Rauva, Erkki 2012. Johdon laskentatoimi. 6–11. painos. Edita, Helsinki.

Nettovelkaantumisasaste. Kauppalehti. 2011. Nettovelkaantumisasaste. 24.2.2011.

[Http://www.kauppalehti.fi/etusivu/nettovelkaantumisasaste-%25+net+gearing/20110262275](http://www.kauppalehti.fi/etusivu/nettovelkaantumisasaste-%25+net+gearing/20110262275). Luettu 17.4.2014.

Niskanen, Jyrki & Niskanen, Mervi 2013. Yritysrahoitus. 7 uudistettu painos. Edita, Helsinki.

Opinnäytetyöohje 2012. Metropolia ammattikorkeakoulu.

OP-Pohjola-ryhmä a. Rahoitus

[Https://www.op.fi/op/yritysassiakkaat/yritysjyys/rahoitus?cid=151503127&srcpl=3](https://www.op.fi/op/yritysassiakkaat/yritysjyys/rahoitus?cid=151503127&srcpl=3). Luettu 12.3.2014.

OP-Pohjola-ryhmä b. Budjetointi ja suunnittelu.

[Https://www.op.fi/op/yritysassiakkaat/yritysjyys/budjetointi-ja-suunnittelu?cid=151512458&srcpl=4#4](https://www.op.fi/op/yritysassiakkaat/yritysjyys/budjetointi-ja-suunnittelu?cid=151512458&srcpl=4#4). Luettu 10.4.2014.

Ossa, Jaakko & Saarnilehto, Ari & Villa, Seppo 2007. Yritysmuodot. Toiminta, rahoitus ja verotus. WSOYpro, Vantaa.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624

Patentti- ja rekisterihallitus 2013. Osakepääoman korottaminen. Päivitetty 30.4 2013

[Http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/muutokset/osakeypaaomankorotus.html](http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/muutokset/osakeypaaomankorotus.html). Luettu 15.3.2014.

Patentti- ja rekisterihallitus 2014. Osakeyhtiön perustamisilmoitus. Päivitetty 17.4.2014.

[Http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen.html](http://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen.html). Luettu 18.4.2014.

Puuskala, Tiina 2014. Arvonlisäveroneuvoja. Verohallinto, Helsinki. Haastattelu 8.5.2014.

Salmi, Ilari 2012. Mitä tilinpäätös kertoo? Edita, Helsinki.

Siikavuo, Juha 2003. Pienyrityksen taloushallinto. Talentum Media Oy. Jyväskylä 2003.

Sutinen, Mika & Viklund, Esa 2005. Kaikki mitä olet halunnut tietää yritystoiminnasta mutta et ole tiennyt keneltä kysyä. Opas yrittäjille, yrityksen perustamista suunnitteleville sekä yrittäjätutkintoon valmentautuville. 10. uudistettu painos. Savonia-ammattikorkeakoulu. Kuopio.

TE-palvelut 2014. Starttiraha - Aloittavan yrittäjän tuki. Päivitetty 13.2.2014.

[Http://www.te-palvelut.fi/te/fi/tyonantajalle/yrittajalle/aloittavan\\_yrittajan\\_palvelut/starttiraha/](http://www.te-palvelut.fi/te/fi/tyonantajalle/yrittajalle/aloittavan_yrittajan_palvelut/starttiraha/) Luettu 12.3.2014

Tomperi Soile 2008. Yrityksen taloushallinto 1. Kirjanpidon ja tilinpäätöksen perusteet. 3– 5. painos. Edita, Helsinki.

Tomperi, Soile 2009. Kehittyvä kirjanpito. 12. uudistettu painos. Edita, Helsinki.

Tomperi Soile 2010. Yrityksen taloushallinto 3. Kannattavuus ja kustannuslaskenta. 5. painos. Edita, Helsinki.

Tomperi, Soile 2012. Käytännön kirjanpito. 20. uudistettu painos. Edita, Helsinki.

Tuomi-Sorjonen Pia 2013. Kirjanpito, tilinpäätös ja verotus. 1. Painos. Sanoma Pro, Helsinki.

Verohallinto. 2002. Syventävät vero-ohjeet. Osakeyhtiölain uudet rahoitusvälineet verotuksessa. Päivitetty 14.3.2002.

[Http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Verohallinnon\\_ohjeet/1997/Osakeyhtiolain\\_uudet\\_rahoytysvalineet\\_ve\(10212\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Verohallinnon_ohjeet/1997/Osakeyhtiolain_uudet_rahoytysvalineet_ve(10212)). Luettu 13.3.2014.

Verohallinto 2011a. Arvonlisäveron alarajahuojennus. Päivitetty 18.2.2011

[Http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja\\_ja\\_metsanomistaja/Arvonlisaverotus/Arvonlisaveron\\_alarajahuojennus\(11826\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Maatalousyrittaja_ja_metsanomistaja/Arvonlisaverotus/Arvonlisaveron_alarajahuojennus(11826)). Luettu 14.4.2014.

Verohallinto 2011b. Syventävät vero-ohjeet. Kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen. Päivitetty 8.7.2011

[Http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Kiinteistoala/Kiinteiston\\_kayttooikeuden\\_luovuttamisesta\(10028\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Kiinteistoala/Kiinteiston_kayttooikeuden_luovuttamisesta(10028)). Luettu 11.2.2014.

Verohallinto. 2011c. Henkilöasiakkaat. Perusparannus ja vuosikorjauskulut. Päivitetty 9.12.2011.

[Http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Perusparannus\\_ja\\_vuosikorjauskulut\(11736\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Vuokratulot/Perusparannus_ja_vuosikorjauskulut(11736)). Luettu 13.3.2014.

Verohallinto 2012. Aloittavan yrittäjän kysymyksiä arvonlisäverosta. Päivitetty 18.4.2012.

[Http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Aloittavan\\_yrittajan\\_kysymyksiä\\_arvonlisä\(11977\)29](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Arvonlisaverotus/Aloittavan_yrittajan_kysymyksiä_arvonlisä(11977)29). Luettu 14.3.2014

Verohallinto 2013. Arvonlisäverotus. Päivitetty 21.1.2013.

[Http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys\\_ja\\_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio\\_ja\\_osuuskunta/Arvonlisaverotus](http://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ja_yhteisoasiakkaat/Osakeyhtio_ja_osuuskunta/Arvonlisaverotus). Luettu 10.4.2014.

Varainsiirtoverolaki 29.11.1996/931. 17§.

Yrityksen perustajan opas 2011. 2011. Keskuskauppakamari. Helsinki. Julkaistu myös sähköisessä muodossa.

[Http://media.ammattinetti.fi/Yrityksen\\_perustajan\\_opas\\_2011\\_TEM.pdf](http://media.ammattinetti.fi/Yrityksen_perustajan_opas_2011_TEM.pdf)

Yrityksen perustaminen. 2014. Kuinka yrityksen perustaminen tehdään helposti. Päivitetty 29.6.2014.

[Http://yrityksen-perustaminen.net/starttirahan-verotus/](http://yrityksen-perustaminen.net/starttirahan-verotus/) Luettu 12.3.2014.



**Diskonnttaustekijät**

## Jaksolliset diskonttaustekijät

n/i	5 %	6 %	7 %	8 %	9 %	10 %	11 %	12 %	13 %
1	0,9524	0,9434	0,9346	0,9259	0,9174	0,9091	0,9009	0,8929	0,8850
2	0,9070	0,8900	0,8734	0,8573	0,8417	0,8264	0,8116	0,7972	0,7831
3	0,8638	0,8396	0,8163	0,7938	0,7722	0,7513	0,7312	0,7118	0,6931
4	0,8227	0,7921	0,7629	0,7350	0,7084	0,6830	0,6587	0,6355	0,6133
5	0,7835	0,7473	0,7130	0,6806	0,6499	0,6209	0,5935	0,5674	0,5428
6	0,7462	0,7050	0,6663	0,6302	0,5963	0,5645	0,5346	0,5066	0,4803
7	0,7107	0,6651	0,6227	0,5835	0,5470	0,5132	0,4817	0,4523	0,4251
8	0,6768	0,6274	0,5820	0,5403	0,5019	0,4665	0,4339	0,4039	0,3762
9	0,6446	0,5919	0,5439	0,5002	0,4604	0,4241	0,3909	0,3606	0,3329
10	0,6139	0,5584	0,5083	0,4632	0,4224	0,3855	0,3522	0,3220	0,2946
11	0,5847	0,5268	0,4751	0,4289	0,3875	0,3505	0,3173	0,2875	0,2607
12	0,5568	0,4970	0,4440	0,3971	0,3555	0,3186	0,2858	0,2567	0,2307
13	0,5303	0,4688	0,4150	0,3677	0,3262	0,2897	0,2575	0,2292	0,2042
14	0,5051	0,4423	0,3878	0,3405	0,2992	0,2633	0,2320	0,2046	0,1807
15	0,4810	0,4173	0,3624	0,3152	0,2745	0,2394	0,2090	0,1827	0,1599

## Käyttöpääomatarve

<b>Pääoman tarve</b>	
<b>Investoinnit ja alkusijoitukset</b>	
Rakennuksen muutostyöt	x
<b>Koneet ja Laitteet</b>	
Tietotekniikka	x
<b>Yrityksen perustamiskulut</b>	
Osakepääoma	x
Rekisteröimiskulut	x
<b>Vuokrat</b>	
Liiketilän vuokra ja vuokratakuu	x
<b>Vakuutukset</b>	x
Käteisvarat(toiminnan yllättävät menot)/käyttöpääomavaraus	x
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>x</b>

<b>Rahan lähteet</b>	
<b>Oma pääoma</b>	
Osakepääoma	x
(jossa mukana myös etuosakkeet)	
Sijoitettu vapaa pääoma	x
<b>Vieras pääoma</b>	
<b>Pitkäaikaiset lainat</b>	
Pankkilaina	
Pääomalaina	x
Finnveran laina	
<b>Lyhytaikaiset lainat</b>	
Luottolimitit	x
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>x</b>

### Katetarvelaskelma

TAVOITETULOS (netto)	x	x	x	x
Poistot	x	-x	x	x
<b>TULOT VEROJEN JÄLKEEN</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Verot 25%	x	x	x	x
<b>RAHOITUSTARVE</b>	<b>-x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Lainojen korot	x	x	x	x
<b>KÄYTTÖKATE</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Kiinteät kulut (ei alv:ta)				
Toimitilakulut	x	x	x	x
Kiinteistön sähkö,lämmitys	x	x	x	x
Korjaukset ja ylläpito	x	x	x	x
Kirjanpito	x	x	x	x
Muut maksut	x	x	x	x
<b>KIINTEÄT KULUT YHTEENSÄ</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
<b>MYYNTIKATETARVE</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Ostot (ilman alv.)	x	x	x	x
katetavoite 10 % laskettuna		x	x	x
<b>LIIKEVAIHTOTARVE</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Arvonlisävero 24%	x	x	x	x
<b>KOKONAISMYYNTITARVE</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

**Vuokratuotot kuukausittain**



**Kassabudjetti 7– 12 kuukaudelle**

<b>Kassaan maksut</b>	<b>7.kk</b>	<b>8.kk</b>	<b>9.kk</b>	<b>10.kk</b>	<b>11.kk</b>	<b>12.kk</b>	<b>yh- teensä</b>
Alkukassa	x	x	x	x	x	x	
Myynti	x	x	x	x	x	x	x
<b>Kassaan maksut yhteensä</b>	x	x	x	x	x	x	

**Kassasta maksut**

Ostot	x	x	x	x	x	x	x
Korjaukset ja ylläpito	x	x	x	x	x	x	x
Kirjanpito		x		x		x	x
Kiinteistön sähkö, vesi		x	x	x	x	x	x
Toimitilakulut	x	x	x	x	x	x	x
Vakuutus							x
Vuokrataukuu							x
Vartiointi							x
Tietotekniikka							
Perustamiskulut							x
<b>Investointimenot</b>							x
<b>Toiminnan kassastamaksut</b>	x	x	x	x	x	x	x

**Pääomarahoituksen kassaan ja  
kassastamaksut**

Lainan lyhennys						x	x
Korkokulut						x	x
Osakepääoma							x
Pääomalaina							x
Sijoitettu vapaa pääoma							x
<b>Pääomarahoituksen nettovaikutus</b>	x	x	x	x	x	x	x
<b>Kassa kuukauden lopussa</b>	x	x	x	x	x	x	

**Tulosbudjetti**

	2015	2016	2017
<b>LIKEVAIHTO</b>	x	x	x
Liiketoiminnan muut tuotot			
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet, tavarat			
Ostot tilikauden aikana	x	x	x
Varastojen muutos			
Ulkopuoliset palvelut			
Henklöstökulut			
Palkat ja palkkiot			x
Henkilösivukulut			
Eläkekulut			
Muut henkilösivukulut			x
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	x	x	x
Liiketoiminnan muut kulut	x	x	x
<b>LIKEVOITTO/-TAPPIO</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Rahoitustuotot ja -kulut			
korko- ja rahoitustuotot			
Korkokulut ja muut rahoituskulut	x	x	x
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Satunnaiset erät			
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Tuloverot	x	x	x
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

**Tase-ennuste ensimmäisen vuoden lopussa**

<b>Vastaavaa</b>		<b>Vastattavaa</b>	
<b>Pysyvät vastaavat</b>		<b>Oma pääoma</b>	
Aineettomat hyödykkeet		Osakepääoma	x
Muut pitkävaikutteiset menot	x		
Aineelliset hyödykkeet		sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	x
Muut aineelliset hyödykkeet		Edellisten tilikausien voitto/tappio	
		Tilikauden voitto/Tappio	x
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		<b>Vieras pääoma</b>	
		Pitkäaikainen vieras pääoma	
Vaihto-omaisuus		Pääomalaina	x
Myyntisaamiset	x	Lyhytaikainen vieras pääoma	
Muut saamiset	x	Pääomalaina	x
Takuuvuokrat	x	muut velat	x
Rahat ja pankkisaamiset	x	Ostovelat	
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>x</b>	Siirtovelat	x
		<b>YHTEENSÄ</b>	<b>x</b>



**Tunnusluvut Bändihotelliyritys X**

Liikevaihto	X
Muuttuvat kustannukset	X
Katetuotto	X
Kiinteät kustannukset	X
Tulos	X

katetuottoprosentti	X
Kriittinen piste	X
Varmuusmarginaali	X
Myynti saa laskea ennen tappion syntymistä	X

Myyntikateprosentti	X
Käyttökate	X
Liiketulosprosentti	X
Oman pääoman tuottoaste	X
Sijoitetun pääoman tuottoaste	X
Quic Ratio	X
Omavaraisuusaste	X
Nettovelkaantumisaste	X

### Käyttöasteen vaikutus myyntiin

Tulos neliöhinnan ollessa 16 € / m<sup>2</sup>

70 % käyttöaste	16 € / m <sup>2</sup>	x
80 % käyttöaste	16 € / m <sup>2</sup>	x
90 % käyttöaste	16 € / m <sup>2</sup>	x

Tulos neliöhinnan ollessa 18 € / m<sup>2</sup>

70 % käyttöaste	18 € / m <sup>2</sup>	x
80 % käyttöaste	18 € / m <sup>2</sup>	x
90 % käyttöaste	18 € / m <sup>2</sup>	x

Tulos neliöhinnan ollessa 19 € / m<sup>2</sup>

70 % käyttöaste	19 € / m <sup>2</sup>	x
80 % käyttöaste	19 € / m <sup>2</sup>	x
90 % käyttöaste	19 € / m <sup>2</sup>	x

## Vertailuyritysten tilinpäätöstiedot

### Taseet

	Yritys A		Yritys B	
<b>VASTAAVAA</b>	2012	2011	2012	2011
Aineettomat hyödykkeet	x	x		
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto	x	x	x	x
Vaihtuvat vastaavat				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet				
Saamiset				
Myyntisaamiset	x	x	x	x
Rahat ja pankkisaamiset	x	x	x	x
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

<b>VASTATTAVAA</b>				
<b>Oma pääoma</b>				
Osakepääoma	x	x	x	x
vapaa oma pääoma			x	x
ed. tilikauden tulos	x	x	x	x
Tilikauden voitto	x	x	x	x
<b>Vieras pääoma</b>				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	x		x	x
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta				
Ostovelat	x	x	x	x
Muut velat	x	x	x	x
Siirtovelat			x	x
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

**Vertailuyritysten tilinpäätöstiedot**

Tuloslaskelmat

	Oikaisu	Yritys A		Yritys B	
		2012	2011	2012	2011
<b>MYYNТИ</b>		x	x	x	x
Liiketoiminnan muut tuotot		x	x	x	x
<b>LIIKEVAIHTO</b>		<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
<b>Muuttuvat kulut</b>					
Materiaalit ja palvelut					
Ostot (aine ja tarvikekäyttö)		x	x	x	x
<b>MYYNTIKATE</b>		<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
<b>Kiinteät kulut</b>					
Henkilöstökulut					
Palkat ja palkkiot		x	x	x	x
Henkilöstösivukulut					
Eläkekulut		x	x	x	x
Liiketoiminna muut kulut		x	x	x	x
<b>KÄYTTÖKATE</b>		<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Suunnitelman mukaiset poistot	x	x	x	x	x
<b>LIIKETULOS</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Korko- ja rahoitustuotot	x	x	x	x	x
Korkokulut ja muut rahoitusku- lut	x	x	x	x	x
Välittömät verot					
<b>Yhteensä</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
<b>NETTOTULOS</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Satunnaiset tuotot ja kulut					
<b>TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>