
nooga

Yrityksen arvonmäärittäminen

11.11.2020





Monika Ahlskog

CEO, KLT

050 414 7120

monika.alskog@nooga.fi




Ville Hautala

Financial Advisor

044 538 5566

ville.hautala@nooga.fi



Ei ole kahta samanlaista yritystä tai ostajaa, eikä myöskään kahta samanlaista omistajanvaihdosta. Yrityksen arvo riippuu yrityksestä itsestään, yritystä ympäröivästä maailmasta, ostajasta sekä lukuisista muista tekijöistä, jotka liittyvät edellämainittuihin.

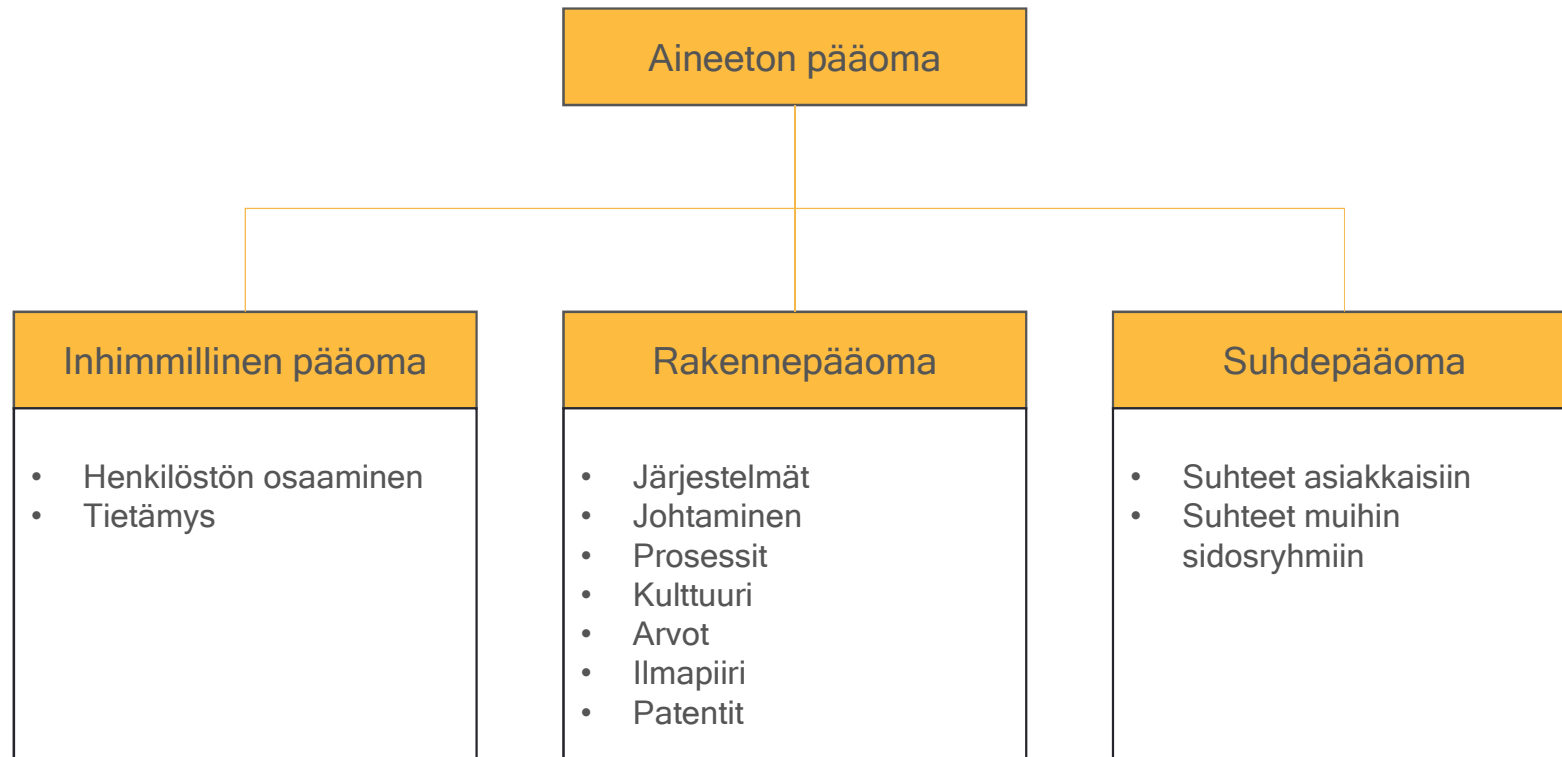
Mitä huomioidaan yrityksen arvoa määritettäessä?

Muutamia yleisimpiä tekijöitä:

- Ansaintakapasiteetti -tulevat kassavirrat
- Yrityksen varat
- Käyttöpääoma - rahoituksen tarve
- Rakenteellinen pääoma
 - Työntekijöiden osaaminen ja pätevyys
 - Miten hyvin osaaminen on jäsennelty toiminnassa?
- Riippuu nykyisestä omistajasta
- Toimiala
- Markkinat ja kilpailijat



Aineeton pääoma



Yrityksen arvonmääritys



SUBSTANSSI-
ARVO



TUOTTOARVO

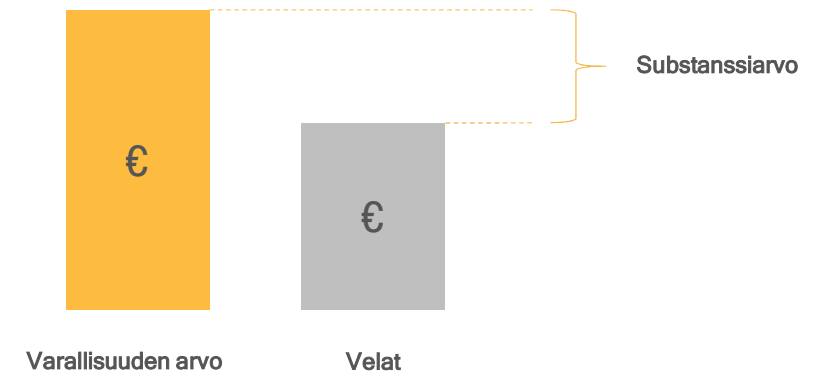


KÄYPÄ ARVO

Menetelmät

Substanssiarvo

- Helppo arvostusmenetelmä
- Yrityksen velattoman varallisuuden arvo, siis varat-velat
- Varojen ja velkojen arvostus perustuu viimeisen tilikauden taseeseen
- Varat: koneet, inventaario, pankki, saamiset ja maa-alueet
- Velat: vieras pääoma
- Usein yrityksen minimihinta



Menetelmät

Tuottoarvo

- Perustuu yrityksen tuotettavuuteen lähivuosien aikana uuden omistajan omistuksessa
- Verohallinto laskee tuottoarvon ainoastaan aikaisempiin vuosiin perustuen, koska se riittää verotuksen näkökulmasta
- Käytetään oikaistuja tuloslaskelmia kolmelta edelliseltä tilikaudelta
- Esimerkkejä oikaisuista: epätyypilliset tapahtumat, tilinpäätössiirrot
- Useimmiten lähtökohta on tuloslaskelman oikaistu käyttökate arvoa määritettäessä - silloin muun muassa poistot jää huomioimatta laskelmassa
- Oikaisut voivat parantaa tai huonontaa virallista tulosta - asiantuntijan apu voi olla tarpeen
- Kaava: $A=T/i$

A = tuottoarvo

T = vuosituottojen keskiarvo

i = pääomitus korkokanta (matala riski < 15 % > korkea riski)



Verohallinnon pääomituskorkokantoja

Määritetyt korkokannat

- 5 % asumis- tai muussa vastaavassa käytössä olevien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen osalta
- 8 % sijoituskäytössä olevien kiinteistöjen tai osakehuoneistojen osalta (esimerkiksi vuokraus ja luovutusvoitot)
- 8 % likvidien arvopapereiden osalta
- 15 % osakeyhtiön osakkeen ja henkilöyhtiön yhtiöosuuden osalta
- 5 % muun passiivisluonteisen varallisuuden osalta

Esimerkki substanssiarvo

Varat - velat

$$127\ 000 - 65\ 000 = 62\ 000\ \text{€}$$

Esimerkki: Stinan leipomo Oy		31-12-2019
Taseen vastaava		127 000
Koneet		90 000
Inventaario		25 000
Myyntisaamiset		12 000
Taseen vastattavaa		127 000
Osakepääoma		2 500
Kertyneet voittovarot		45 550
Tilikauden tulos		13 950
Pitkäaikainen vieras pääoma		50 000
Lyhytaikainen vieras pääoma		15 000

Esimerkki tuottoarvo

Stinas bageri Ab - Stinan leipomo Oy			
Tuloslaskelma/Resultaträkning	2017	2018	2019
Liikevaihto/Omsättning	450 000	585 000	526 500
Materiaalit ja palvelut/Material och tjänster	150 000	165 000	181 500
Henkilöstökulut/Personalkostnader	160 000	208 000	228 800
Poistot/Avskrivningar	25 000	27 500	30 250
Liiketoiminnan muut kulut/Övriga rörelsekostnader	60 000	90 000	72 000
Tulos/Resultat	55 000	94 500	13 950
Keskimäärin/Medeltal	54 483		
Korko/Ränta	15 %		
A=	363 222		

Menetelmät

Käypä arvo

- Määritetään substanssiarvon ja tuottoarvon avulla
- Jos tuottoarvo > substanssiarvo → käypä arvo on substanssiarvon ja tuottoarvon keskiarvo
- Jos substanssiarvo = tai > tuottoarvo → käypä arvo = substanssiarvo
- Osakkeiden käypä arvo saadaan jakamalla yrityksen käypä arvo yrityksen osakkeiden lukumäärällä

Esimerkki: Stinan leipomo Oy	
Tuottoarvo	363 222
Substanssiarvo	62 000
Yhteensä	425 222
Käypä arvo (tuottoarvo + substanssiarvo) / 2	212 611
100 osaketta	
Käypä arvo/osake	2 126,11

- Yrityksen arvo määritetään yllä mainitulla tavalla jos yritys säilyy kuoleman jälkeen kokonaisuutena ja toiminta jatkuu
- Perintönä saadun yrityksen toiminta voi muuttua oleellisesti kuoleman jälkeen- toiminta voidaan lopettaa tai se voi rajoittua huomattavasti
- Jos yrityksen toiminta lopetetaan omistajan kuoleman vuoksi, arvoa määritettäessä tulee käyttää varojen arvoa, ns. substanssiarvoa
- Osuuden käyvän arvon määrittäminen avoimissa yhtiöissä ja komandiittiyhtiöissä perustuu oikeuksiin, jotka osuuden vastaanottajalla on yhtiön varoihin yhtiösopimuksen ja siirtoasiakirjojen mukaan
 - Komandiittiyhtiön äänetön yhtiömies pääomasijoituksen mukaan, jonka äänetön yhtiömies on sijoittanut yhtiöön
 - Vastuulliset yhtiömiehet suhteellisten osuuksien mukaan yrityksen jäljellä olevista nettovaroista
- Omistajanvaihdos kannattaa aloittaa ajoissa!

Lisätietoa Verohallinnon ohjeesta: Varojen arvostaminen perintö- ja lahjaverotuksessa:

Mer info i Skatteförvaltningens anvisning om Värdering av tillgångar i arvs- och gåvobeskattningen:

https://www.vero.fi/sv/Detaljerade_skatteanvisningar/anvisningar/47834/v%C3%A4rdering-av-tillg%C3%A5ngar-i-arvs--och-g%C3%A5vobeskattningen3/#5-f%C3%B6retagsf%C3%B6rm%C3%B6genhet

Esimerkki 2: Liiketulokseen perustuva arvonmääritys

Stinas bageri Ab - Stinan leipomo Oy					
Tuloslaskelma/Resultaträkning	2019	2020	2021	2022	2023
Liikevaihto/Omsättning	526 500	605 475	666 023	732 625	805 887
Materiaalit ja palvelut/Material och tjänster	181 500	208 725	229 598	252 557	277 813
Henkilöstökulut/Personalkostnader	228 800	263 120	289 432	318 375	350 213
Poistot/Avskrivningar	30 250	31 763	32 398	33 694	35 041
Liiketoiminnan muut kulut/Övriga rörelsekostnader	72 000	82 800	91 080	100 188	110 207
Tulos/Resultat	13 950	19 068	23 515	27 811	32 613
Liiketoiminnan tulos 5 vuotta/Rörelseresultat under 5 år	116 957				
(EBIT*5)					

Miten lopullinen myyntihinta määritetään?

Lopullinen myyntihinta riippuu siitä, miten luovutus tapahtuu

- yrityksen osakkeet tai osuudet, kokonaan tai osittain
- yritystoiminta ja varastot mukaan lukien koneet ja laitteet, kokonaan tai osittain
- vaihto-omaisuus, kokonaan tai osittain
- käyttöomaisuus, kokonaan tai osittain
- aineettomat oikeudet, kokonaan tai osittain
- sopimukset

tai edellä mainittujen yhdistelmistä

Yleensä yrityskauppa sisältää yrityksen yritystoiminnan ja siihen liittyvät varat.

Hinta on aina lopulta ostajan ja myyjän välinen sopimus!

”Yrityksestä tekee arvokkaan se tulevaisuus, joka yrityksellä kyetään saavuttamaan”

