



Yrityksen omistajanvaihdos

OmistajaKS – omistajanvaihdoksista elinvoimaa
(ESR) hanke

24.1.2023 Jyri Tiisanen, K-S OP

Jokainen yrityskauppa on yksilöllinen

OP Ryhmä mukana
ainutkertaisessa
hankkeessa

Yrityskauppa **prosessi** ja rahoitus

- Rahoitusneuvottelut aloittaa tyypillisesti ostaja varhaisessa vaiheessa, kun kohde on löydetty ja tahtotila selvitetty
- Rahoittajan osallistumisaste riippuu hankkeen haastavuudesta. Rahoittajan informointi mahdollisimman aikaisin takaa parhaan lopputuloksen
- Sekä Finnvera että pankki hyvä ottaa keskusteluun ajallisesti lähellä toisiaan

Iso ja tärkeä hanke, johon pitää varata riittävästi aikaa ja oikeat asiantuntijat auttamaan järjestelyn läpiviennissä!

Yrityskaupan toteutustapa

Liiketoimintakauppa

- Liiketoimintakaupassa ostetaan myyjäyrityksen liiketoiminta, eli sopimuksen mukaan esimerkiksi koneet ja laitteet, tilat, henkilökunnan ja nimen.
- Myyjäyrityksen taloudelliset ja juridiset vastuut eivät siirry ostavalle yritykselle.
- Liiketoimintaa jatketaan uuden yrityksen nimissä

Osakekauppa

- Osakekaupassa ostaja hankkii itselleen kohdeyrityksen osakkeet tai osake-enemmistön.
- Ostettavan yrityksen aiemmat taloudelliset ja juridiset vastuut pysyvät voimassa omistajan vaihdoksesta riippumatta.
- Ostettava yritys jatkaa toimintaansa yleensä entisellä nimellä ja y-tunnuksella.

Mihin rahoittajat kiinnittävät huomiota

- Yrityskaupan muoto
 - osakekauppa, yhtiöosuuskauppa vai liiketoimintakauppa
- Yrityksen arvo
 - kauppahinnan realistisuus
 - mahdollinen lisäkauppahinta
- Rahoitusrakenne
 - riittävä omarahoitusosuus
 - kokonaisrahoituksen järjestymisen ja riskinjako rahoittajien välillä
- Ostettavan yhtiön liiketoiminnallinen tilanne
 - kysyntä, kilpailu ja uudet suunnitelmat -> taloudelliset ennusteet, LTS
 - kannattavan liiketoiminnan edellytykset
- Ostajan arviointi / johdon arviointi
 - koulutus, kokemus, ostajan sitoutuminen ja taloudellinen asema
 - toimiva taloushallinto, laskentatoimen taso
- Vakuudet
- Muuta huomioitavaa
 - verottajan ennakkopäätös mahdollisimman varhaisessa vaiheessa
 - ONKO OSTAJALLA OLLUT RIITTÄVÄN PÄTEVÄT NEUVONANTAJAT

Yrityskaupan pankkirahoituksen periaatteita

- Tyypillisesti yrityskauppaa ei rahoiteta kokonaan pankkilainalla
 - Noin 50/60 -suhde pankkilainaa ja omaa pääomaa kaikkein tavallisin PK-yritysten kaupoissa
 - Lopullinen suhde on hyvin tapauskohtainen ja riippuu ennen kaikkea ostajayrityksen luottokelpoisuudesta
- Laina-aika yleensä max 5 vuotta
- yritysjärjestelyn velkarahoitus pitää pystyä maksamaan syntyvän kokonaisuuden kassavirralla (laina-aikana).
- PK- ja mikroyritysten kauppojen rahoituksessa vakuudet ovat keskeisessä roolissa.

Hyville yrityskauppahankkeille
löytyy velkarahoitusta

Vakuudet ja kovenantit

- Omistajan vaihdos on aina epäjatkuvuuskohta yrityksen toiminnassa ja siihen liittyy rahoitusriskejä
 - vakuusongelma
 - tase-ongelma mikäli varat ohjautuvat ulos yhtiöstä
 - uuteen yrittäjään/omistajaan liittyvä riski
 - yrityksen toimintaedellytyksiin liittyvä riski
 - asiakkuuksien säilyminen
 - henkilöstöön ja sen pysymiseen liittyvä riski
 - kaupan toteutukseen liittyvä riski

| Pankin erityisiä riskinhallinnan välineitä ovat vakuudet ja kovenantit

Vakuuksien käyttö yrityskaupoissa

- "Pankin näkökulmasta vakaat kassavirrat ovat parasta vakuutta"
 - Lisäksi tarvitaan varsinaisia vakuuksia
- Liiketoimintakaupassa ostettua omaisuutta voidaan käyttää normaalisti vakuutena
- Osakekaupassa vakuutena voidaan käyttää ostettavan yhtiön osakkeita ja ostoyhtiön yrityskiinnityksiä → kohdeyhtiön omaisuuden turvaaminen kovenantein
- Pantattujen osakkeiden vakuusarvo on pääsääntöisesti heikko
 - osakkeiden realisoinnin vaikeus
 - jos kassavirta tyrehtyy, onko osakkeilla arvoa?
- Käytännössä vakuudet useimmiten ostajien henkilökohtaista varallisuutta tai Finnveran takauksia

Entä jos vakuudet eivät riitä?

- Alennetaan kauppahintaa
 - Kauppahinnan maksun porrastaminen
 - Ei ostetakaan kaikkia osakkeita - Myyjä jää vähemmistöomistajaksi
 - Muokataan yritysrakennetta: liiketoimintakauppa vain osasta yritystä; jakautuminen kahdeksi yhtiöksi ja kauppa vain toisesta
- Nostetaan oman pääoman osuutta rahoituksesta
 - Myyjän pääomalaina
 - Lisää sijoittajia
- Hankitaan ulkopuolisia vakuuksia
 - Finnveran takaus
 - Lähipiirin takaukset (tähän kuitenkin varovainen suhtautuminen)
 - EIR -takaukset

Kovenanttien käyttö

- Vakuusvajeesta ja korkeasta riskistä johtuen käytetään lukuisia kovenantteja
- Olennaisinta on turvata kassavirtaa (esim. korolliset velat per käyttökate - kovenantilla) ja ostettavan yhtiön omaisuuden arvoa sekä rajoittaa voitonjakoa
- Mikroyritysten omistusjärjestelyissä kovenantit ovat harvinaisempia, koska niissä edellytetään lähtökohtaisesti turvaavia vakuuksia

Kovenantti on luottosopimuksen erityisehto, jossa rahoittaja ja yritys sopivat siitä, että yritys sitoutuu ylläpitämään tietyt taloudelliset tai toiminnalliset edellytykset tietyn ajan tai koko luottosuhteen ajan.

Kovenantit voidaan jakaa tunnuslukukovenantteihin ja muihin kovenantteihin.

Vakuusarvotuksista

- Vakuuksien arvostusprosentteja
 - Kiinteistöt max 60 % (käyvästä arvosta)
 - Vuokraoikeudet max 50 % (käyvästä arvosta)
 - Yrityskiinnitys 5-30 % omaisuuserästä riippuen (tasearvo)
 - FV:n takaukset tyypillisesti 50-80 % lainapääomasta
- Kiinteistöjen käypä arvo
 - Perustuu yleensä tuottoarvoon ja/tai markkina-arvoon
 - Markkina-arvoja maakunnan maaseututaajamassa on erittäin vaikea saada, koska kauppoja tehdään vähän ja usein vähäisissäkin kaupoissa on erityispiirre (omistajanvaihdos lähipiirissä, konkurssipesä)
 - Kauppojen vertailukelpoisuus: Liike/toimistotila vs Teollisuustila, Osakehuoneisto vs Kiinteistö/Vuokraoikeus

Vakuusarvotuksista

- Tuottovaateita Jyväskylässä (Newsec)
 - Toimisto- ja liiketila 7 - 10 %
 - Teollisuustila 8,5 – 12 %
- Arvioissa käytettäviä tuottovaateita maakunnassa, teollisuustilat (Op Koti)
 - Viitasaaren ja Joutsan seutukunnat 14 - 15 %
 - Äänekoski, Saarijärvi, Keuruu 12 - 14 %
 - Huom, em prosentit suuntaa antavia
- 1000 m² teollisuushalli, josta nettovuokra on 7 €/m². Hallin arvo
 - 8,5 % tuottovaateella → n 1.000.000 €
 - 15 % tuottovaateella → n 550.000 €
 - Tyhjäkäytön riski ja tyhjäkäytön todennäköinen piteneminen nostavat tuottovaadetta ja laskee kohteen käypää arvoa



Kiitos