

ZIENITSI

CAPITAL MANAGEMENT

Perebilansi koostamine

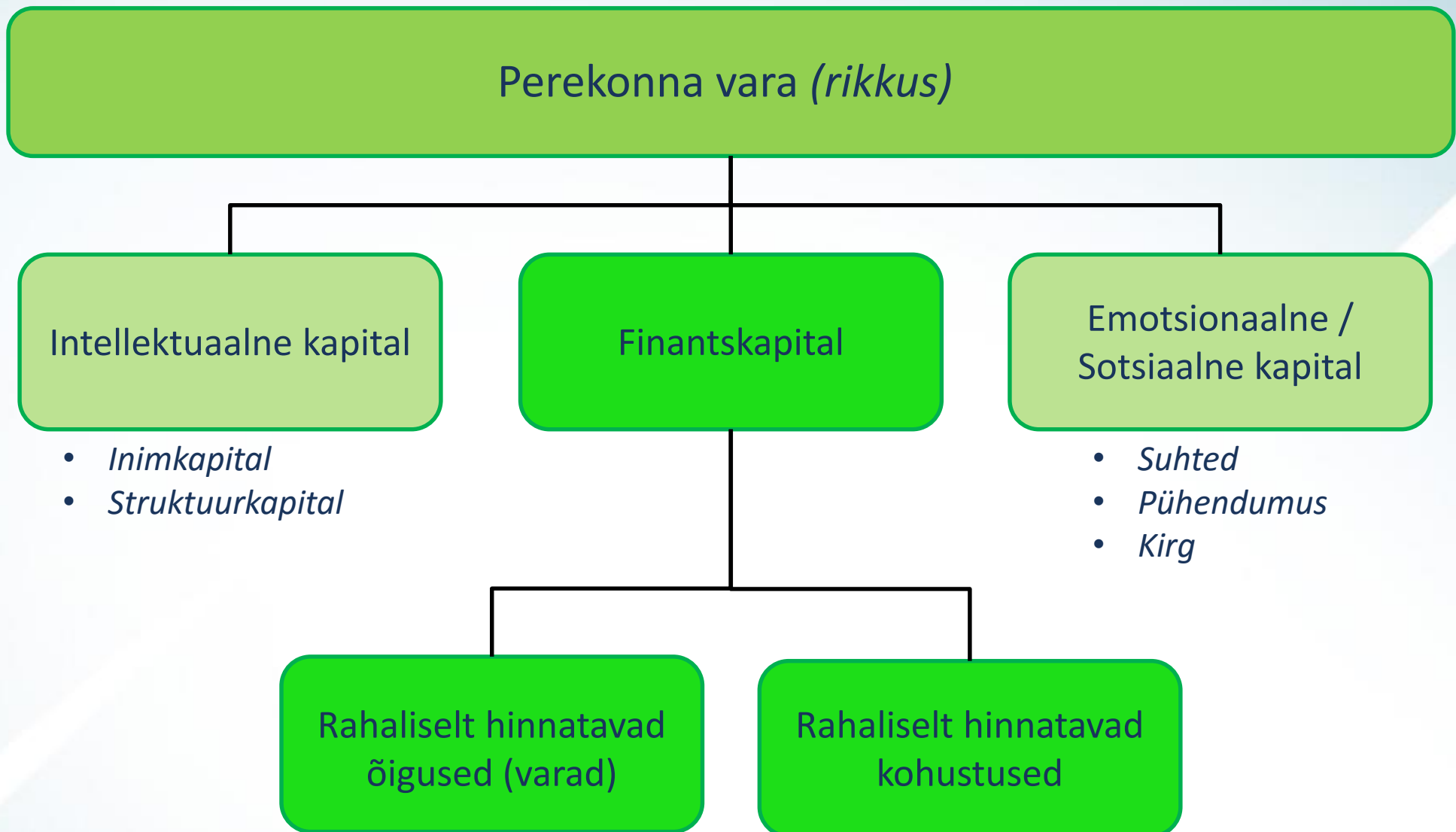
Workshop EPEL-i liikmetele

Aavo Koppel

Mai, 2016

Pere varad

Perekonna vara (rikkus)



Kiirpilk bilanssi

Bilanss

*Bilansivälised
varad*

Varad

Aktiva

*Bilansivälised
kohustused*

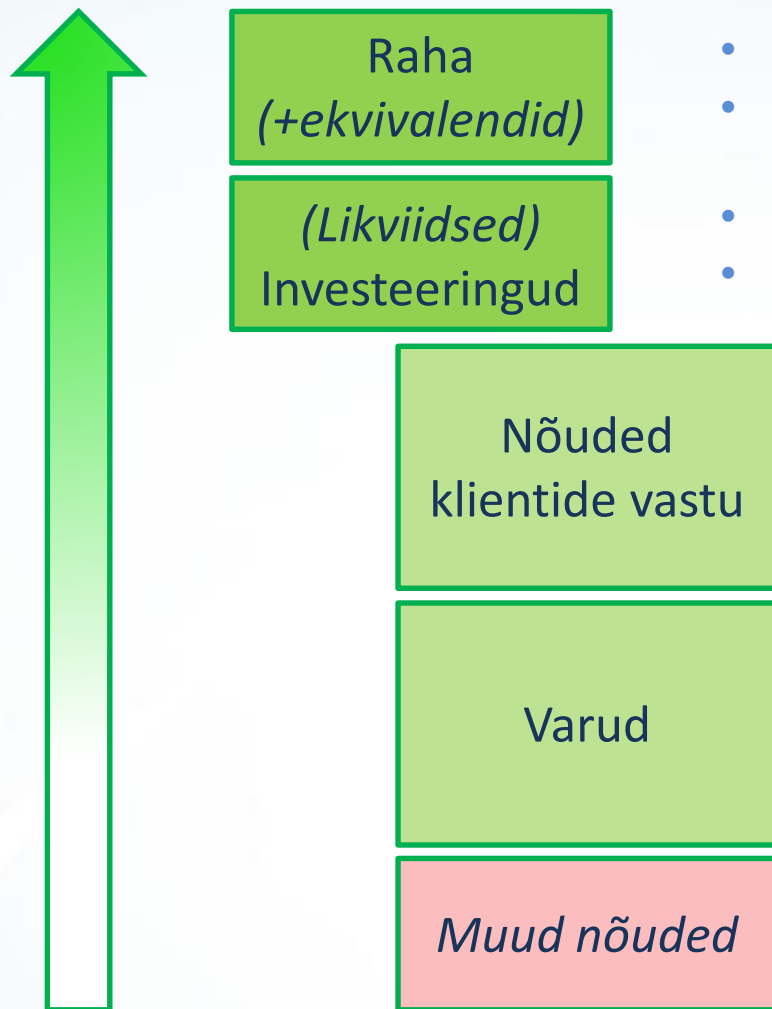
Kohustused

Netovarad = varad
– kohustused
(omakapital)

Passiva

Eritüübilised varad bilansis – käibevara

Likviidsus = võimalus muuta vara rahaks ja sellega midagi muud teha



- Sularaha
- Arveldusarve

∞ Tee mis tahad!

- Väärtpaberid
- Deposiidid

∞ Suhteliselt lühikese ajaga rahaks muudetavad ja siis tee mis tahad!

- Rahaks muutmisel võib olla hind

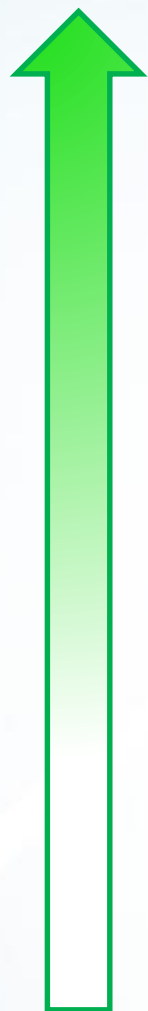
∞ 15-30-60-90 päeva raha kinni, toob kaasa kliendi riski, aga tasu selle eest ei saa

∞ Spetsiifilised varad; kui tegemist pole maailmaturu kaubaga, võib rahaks muutmise tähendada olulist allahindlust või olla võimatu

∞ Muude nõuete all võib olla mida iganes! Tuleb teha selgeks, mis seal on

Eritüübilised varad bilansis – põhivara

Likviidsus = võimalus muuta vara rahaks ja sellega midagi muud teha



Finants-
investeeringud

- Osalused
- Antud laenud

∞ Põhitegevusega tihtipeale mitte seotud, tuleb teha selgeks mis siin on ja kas see ka realiseeritav on

Kinnisvara-
investeeringud

∞ Väärtus lihtsasti hinnatav, suhteliselt likviidne, tagatis muu tegevuse finantseerimisel

Maa ja ehitised

Muu
materiaalne
põhivara

- Masinad-
seadmed
- Transpordi-
vahendid
- Muu püsiv, mis >~500 EUR

∞ Spetsiifilised varad; kui tegemist pole aktiivselt kaubeldavate varadega, võib rahaks muutmise tähendada olulist allahindlust või olla võimatu

Immateriaalne
põhivara

- Kaubamärgid
- Goodwill

∞ Immateriaalne vara on tihtipeale konkreetse ettevõtte spetsiifiline, teiste jaoks väärtusetu

Eritüübilised kohustused bilansis – lühiajalised kohustused

Intressi kandvad kohustused - III osapooled

(Intressi kandvad) kohustused - seotud osapooled

Võlgnevused tarnijatele

Viitvõlad

Muud kohustused

- Laenud < 1.a.
- Liisingud < 1.a.
- Võlakirjad < 1.a.
- Faktooringud jms.

- Omanike laenud

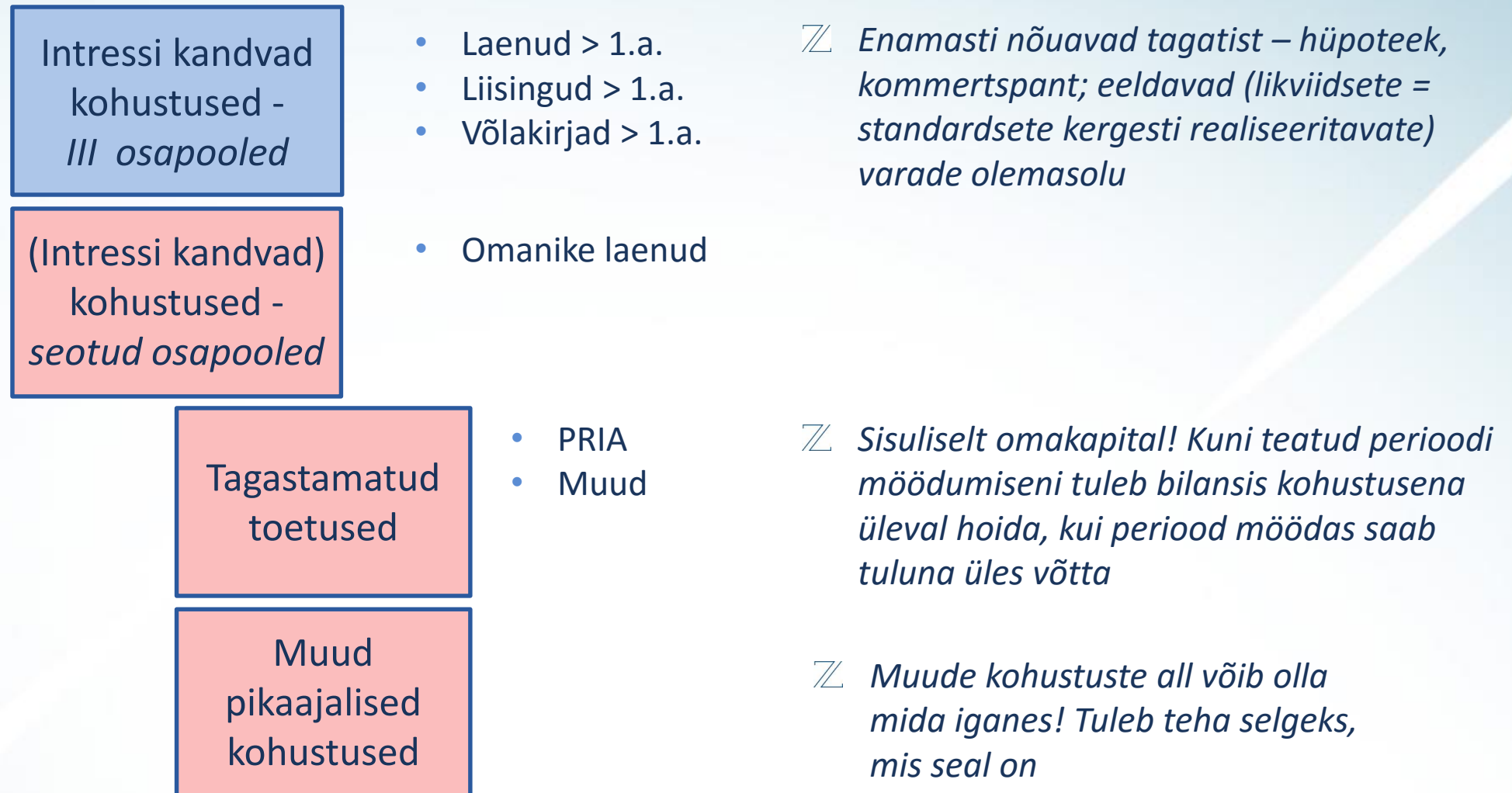
- Tasumata palgad
- Tasumata maksud
- Tasumata intressid-dividendid

⌘ Enamasti nõuavad tagatist – hüpoteek, kommertspant, käendus, garant; eeldavad enamasti likviidsete (= standardsete kergesti realiseeritavate) varade olemasolu

⌘ Hea viis ettevõtete tegevuse finantseerimiseks omaniku poolt; erinevalt omakapitali-investeeringust, võimalik raha finantseeritud ettevõttest ilma makse maksmata tagasi saada, ühtlasi teenida ka intressi

⌘ Muude kohustuste all võib olla mida iganes! Tuleb teha selgeks, mis seal on

Eritüübilised kohustused bilansis – pikaajalised kohustused



Erikohtlemist vajavad varad

Bilansivälised varad

- Struktuurkapital – tegevuseks vajalike suhete - lepingute, tööjõu, ressursside olemasolu
- Väärtust loovad kokkulepped ja lepingud
- Ettevõtte / kaubamärkide väärtus
- NB! võib olla väga oluline ettevõtte väärtuse komponent

Muud nõuded

- Sageli põhitegevusega mitte seotud; tuleb käsitleda omaette väärtusena näiteks põhitegevuse müügil

Finantsinvesteeringud

- Sageli põhitegevusega mitte seotud; tuleb käsitleda omaette väärtusena näiteks põhitegevuse müügil
- Kui tegemist osalusega nn „grupisisestes“ ettevõtetes, tuleb konsolideerimisel elimineerida, et koondbilanss ei kajastaks topelt

Immateriaalne põhivara

- Immateriaalne vara on tihtipeale konkreetse ettevõtte spetsiifiline, teiste jaoks väärtusetu
- Eriti ohtlik on Goodwill! Tehingute käigus üle omandatava ettevõtte omakapitali väärtuse makstu, mis ei pruugi kunagi tagasi tulla

∞ Bilansis kajastamata/madalamalt kajastatud varade väärtus tuleb liita varadele ja omakapitalile

∞ Küsitavad varad ja üle turu hinna kajastatu tuleb lahutada varadest ja omakapitalist

∞ „Grupisisesed“ osalused tuleb koondbilansi koostamisel lahutada varadest ja omakapitalist

Erikohtlemist vajavad kohustused

Bilansivälised kohustused

- Käendused – garantiid
- Kokkulepped, mis kohustavad millegi tegemiseks tulevikus, aga ei ole bilansis kajastatud

(Intressi kandvad) kohustused - seotud osapooled

- Paindlik võimalus ettevõtte tegevuse finantseerimiseks ja hiljem investeeritud vahendite välja viimiseks ilma (dividendi)makse tasumata
- Käsitleda kui omakapitali

Tagastamatud toetused

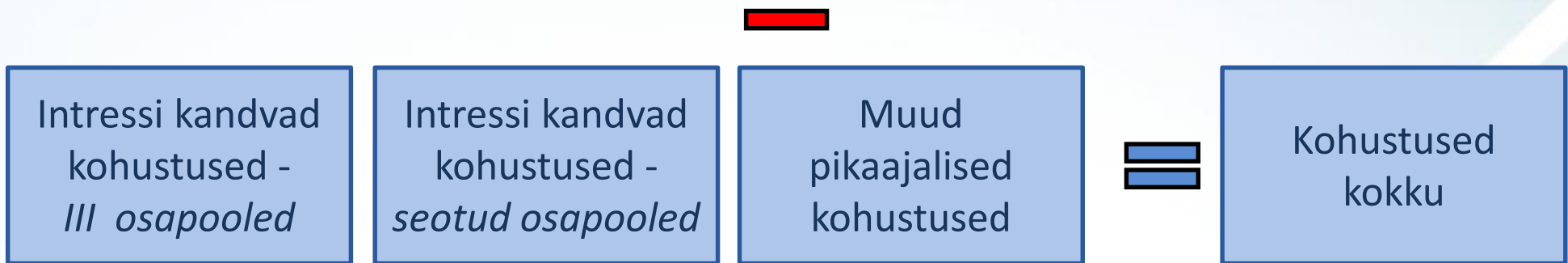
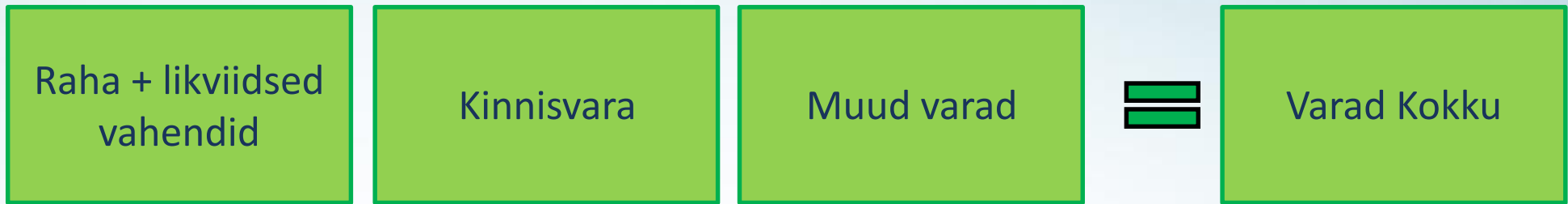
- Sisuliselt omakapital! Kuni teatud perioodi möödumiseni tuleb bilansis kohustusena üleval hoida, kui periood möödab saab tuluna üles võtta
- Bilansi koostamisel tuleks lahutada kohustustest ja liita omakapitalile

⚡ *Bilansis kajastamata/madalamalt kajastatud kohustuste väärtused tuleb liita kohustustele ja lahutada omakapitalist*

⚡ *Tagastamatud toetused tuleb lahutada kohustustest ja liita omakapitalile*

Perebilansi kokkuseadmine

Eraldi käsitletavat varad ja kohustused investeringupositsioonides



Investeringupositsiooni netoväärtus

✘ Investori osalus investeringus

Investori osa investeringupositsiooni netoväärtusest

Eraldi käsitletavat varade klassid perebilansis

Raha

- Sularaha
- Arveldusarve
- Investeerimiskonto
- Deposiidid

Väärtpaberid ja likviidsed investeringud

- Aktsiad
- Völakirjad
- Fondiinvesteeringud
- Antud laenud

Kinnisvara ja kinnisvara-ettevõtted

- Kinnisvara oma tarbeks
- Pere liikmete kinnisvara
- Elukondliku kinnisvara invest.
- Kommertskinnisvara investeringud

Ettevõtlus

- Põhitegevusala
- Kõrvaltegevused
- Hobiettevõtlus

Füüsilised ja emotsionaalsed varad

- Maa-, vee-, ja õhusõidukid
- Kolleksioonid
- Hobivahendid
- Alternatiivklassid – kuld, teemandid, jms.

Muud

- Pere erifondid (kool, ülikool, jms.)
- Heategevus
- Finantseerimisettevõtted (SPV-d)
- „Grupisisene“ finantseerimine
- „Grupiväline“ üldotstarbeline finantseerimine

Mis hetke seisuga?

Raha

- Hetkeseis

∕ Mida hilisem, seda täpsem

Väärtpaberid ja
likviidsed
investeeringud

- Hetkeseis
- Sulgemishind
- Hilisem teadaolev

∕ Samal ajahetkel =
korrektsem

Kinnisvara ja
kinnisvara-
ettevõtted

- Hilisem hindamine
- Kuulõpp / kvartali lõpp
- Poolaasta / aasta lõpp

Ettevõtlus

- Kuulõpp / kvartali lõpp
- Poolaasta / aasta lõpp

Füüsilised ja
emotsionaalsed
varad

- Hilisem hindamine
- Soetamishetk
- Hetkeseis (võrreldava põhjal)

Muud

- Hetkeseis
- Kuulõpp / kvartali lõpp
- Poolaasta / aasta lõpp

Kuidas hinnata väärtust?

Raha

- Summa kontol

Väärtpaberid ja likviidsed investeeringud

- Sulgemishind
- Nominaalväärtus

Kinnisvara ja kinnisvara-ettevõtted

- Võrdlev hindamine
- Diskonteeritud rahavood
- Kordajad: EUR/m²

Ettevõtlus

- Võrdlev hindamine
- Diskonteeritud rahavood
- Kordajad: EV/EBITDA, P/E

Füüsilised ja emotsionaalsed varad

- Hiliseim hindamine
- Soetamismaksumus
- Amortiseeritud väärtus
- Võrreldavad pakkumised

Muud

- Nominaalväärtus
- Soetamisväärtus
- Amortiseeritud väärtus

- ⚡ *Üldine reegel: kasutada bilansilist väärtust*
 - *Eeldus: bilansiline väärtus kajastab õigesti ja õiglaselt*
- ⚡ *Korrigeerida ilmselged erinevused turuhinnas (ja mõtiskleda miks bilansiline väärtus neid arvesse ei võta – kas vaja kajastusmetoodika muudatust)*
- ⚡ *Korrigeerida „erikohtlemist“ vajavad varad ja kohustused*

Konsolideerimine / elimineerimine

∞ „Grupisiseste“ osaluste elimineerimine

	Vara	Kohustus	Netovara (= Vara - Kohustus)
SPV X osalus OÜ-s X	1,000		1,000
OÜ X	5,000	4,000	1,000
Elimineerimine	-1,000		-1,000
Kokku	5,000	4,000	1,000

∞ „Grupisisesed“ laenud taanduvad ise välja

	Vara	Kohustus	Netovara (= Vara - Kohustus)
Mr. X laen SPV-sse X	1,000		1,000
SPV X laen OÜ-sse X	1,000	1,000	0
OÜ X		1,000	-1,000
Elimineerimine	0		0
Kokku	2,000	2,000	0

Miks?

Perebilanss – tugi planeerimisel

- ⌘ Kaardistatud ja teada varade, kohustuste ja netovarade hetkeseis!
- ⌘ Võimalik hakata investeringuid juhtima varaklasside ja investeerimispositsioonide vahel
 - Kas kõik varad on ikka vajalikud?
 - Kas on üleliigseid ressursse?
- ⌘ Võimalik kasutada portfelli tuge uute investeringute planeerimisel
 - NB! Alati hinnata võimalikku mõju olemasolevatele muudele portfelli varadele juhul kui (uute) investeringute riskid peaksid realiseeruma!
 - Risttagamised (käendused, II järjekoha hüpoteegid, osaluste pandid)
 - Investeerimispositsioonides mittevajaliku raha koondamine „peakontorisse“ – „kontsernikonto
- ⌘ Lisades riski ja tootluse mõõtme, saab hakata investeringuid „tõeliselt“ portfellina juhtima
 - Riski ja tootlusepõhised varaklassid ja nende osakaalud portfellis

Pankuri nägemus perebilansist

- ⌘ Perebilansi olemasolu on kasuks, aga selle vastu finantseerimist ei saa
 - Finantseerimine ikkagi konkreetse investeringupositsiooni, eelkõige selle rahavoo ja tagatise vastu
 - Tagatis peab olema!
- ⌘ Võimalik kasutada finantseerimisel täiendavaid tagatise – risttagamine
 - II järjekoha hüpoteek
 - Käendused-garantiid
 - Osaluste pandid
- ⌘ Soov saada varad konsolideeritud pildil oma halduse alla
- ⌘ Konsolideeritud pildi vaates mõistlik panka valides vaadata üle panga investeerimistoodete pakkumine ja kõrvalteenuste tasud

Pankuri nägemus varaklassidest

- ⌘ Kergesti müüdavate kinnisvarade ja põhivarade finantseerimiseks on praegu sajandi pakkumised!
 - Hüpoteklaenu
 - Sõidukite finantseerimine
- ⌘ Vähelikviidsed varad pank ei huvita
 - Väärtpaberite tagatisel finantseerimine – ainult turul kaubeldavad väärtpaberid, kuni 50% vara väärtusest; noteerimata väärtpaberite tagatisel finantseerida ei saa
 - Kunst, teemandid, muud emotsionaalsed varad võimalik finantseerida vaid väljaspool Eestit efektiivse turu olemasolul (oksjonid), kohalik jaepank ei oska objektiivselt hinnata

Zenith Capital Management

Zenith is a privately owned independent wealth and investment management company of professionals exclusively devoted to the investments, legacy and personal needs of wealthy individuals, families and corporates owned by them.

Wealth Management

- Assistance with organizing banking connections, including financing
- Providing access to and monitoring financial markets, private equity and real estate investments
- Administration and protection of entire estate
- Assistance with organizing philanthropic and life style services
- Assistance with residency planning

Physical Asset Management

- Property search and acquisition
- Transaction support
- Investment and asset management
- Customized private portfolio establishment
- Re-conception of property and analytics
- Fund raising and organizing bank financing
- Advisory on acquisition and sale of luxury real estate, yachts, planes

Kristel Meos

Wealth Management
kristel.meos@zenith.ee
phone: +372 50 50 496

Hannes Pihl

Physical Asset Management
hannes.pihl@zenith.ee
phone: +372 50 24 668

Aavo Koppel

Corporate Finance
aavo.koppel@zenith.ee
phone: +372 50 48 886

Anton Gans

Business Advisory
anton.gans@zenith.ee
phone: +372 52 62 340

Corporate Finance

- Mergers & acquisitions
- Access to expansion capital
- Early stage and project financing arrangements
- Buy-outs
- Restructuring
- Database on businesses as potential acquisition targets

Business Advisory

- Advisory on strategic business optimizing and restructuring issues
- Helping with entering new markets, incl. target markets evaluation, product development, partnership moderation and sales model design
- Active hands-on role in sales management focusing on export-driven sales

www.zenith.ee

Tartu mnt 7-7, 10145,
Tallinn, Estonia



EESTI KAUBANDUS-
TÖÖSTUSKODA
ESTONIAN CHAMBER OF
COMMERCE AND INDUSTRY

