

## VERÐMAT FYRIRTÆKJA OG FJÁRFESTINGAVERKEFNA.

Mikil þróun hefur átt sér stað í aðferðum og útreikningum á virði fyrirtækja og fjárfesinga. Auknar rannsóknir, aukin menntun í fjármálafræðum og síaukinn viðskipti með fyrirtæki og þátttaka fagfjárfesta, kaupþýslumann og almennings í fjárfestingaverkefnum og hlutabréfa og fyrirtækjakaupum.

Talsverður "parktískur" munur er á verðmati á t.d. skráðum stórfyrirækjum og litlum eða meðalstórum fjölskyldufyrirtækjum. Ein algengasta aðferð við verðmat á fyrirtækjum og fjárfestingum er núvirðisaðferð. Til að framkvæma núvirðisútreikninga með þeim tilgangi að fá út raun verð hlutabréfa þá þarf að vera til staðar raunhæf rekstraráætlun til 12 til 36 mánaða og spá til all margra ára fram í tímann. Áætlun og spá sýnir fram á frjálst greiðslufæði (free cashflow FCC) sem er síðan núvirt með þeirri ávöxtunarkröfu sem fjárfestir sættir sig við. Ávöxtunarkrafann eða WACC (weighted average cost of capital) stendur saman af áhættulausum vöxtum + vaxtaáhættuálagi + tekjuskatti. Í raun þarf að spá til framtíðar til 20 til 30 ára, en í fjármálafræðum eru 30 ár í raun eylífð. Því stöðugri sem fyrirtæki er og stórt og fjársterkt því betur á þessi aðferð við.

Við verðmat á fjölskyldufyrirtæki sem er að heildarverðmæti 100 til 500 milljónir sem vinnur á sérhæfðum markaði á afmörkuðu svæði þá eiga núvirðisútreikningar ekki vel við, sveiflur í rekstri, tæknibreytingar og almenn fyrirtækjaáhætta og markaðsáhætta er of mikil auk áhættu vegna fámenns stjórnunarliðs.

Algengasta aðferð við grunn verðmat slíkra fyrirtækja er að nota svokallaða ebitda aðferð,

þ.e. að reynt er að finna út raun beitda eða leiðrétt ebitda. Þá dreginn frá raun framlegð raun húsnæðiskostnaður sem hugsanlega hefur ekki verið bókaður þar sem fyrirtækið hefur verið í eigin húsnæði og bætt við ebitda óeðlilegum kostnaði vegna t.d. einkaneyslu eiganda, eftirlauna oph. Raun ebitda eða leiðrétt ebitda er síðan margfjölduð með umsömdum árafjölda. Við þá tölu er bætt veltufjármunum og fastafjármunur á markaðsverði og dregnar frá skuldir.

Ástæðan fyrir hentuleika þessarar aðferðar er sú sem áður greinir að fyrirtækjaáhætta, markaðsáhætta og stjórnunaráhætta er mikil en raunvirði fastafjármuna og veltufjármuna er oft mun meiri en bókfært er auk þess að vera stöðugar eignir.

Til að nálgast sem vandaðast mat á virði fyrirtækja er þó oft stuðst við báðar ofangreindar aðferðir.

Hér hefur aðeins verið stiklað á stóru við útskýringar á mati fyrirtækja sem er oft flókið ferli og snýst um eðli starfsemi, áhættu, vexti, fjármálafræði auk huglægra þátta.

Sérhæfing fyrirtækjaráðgjafar Investis felst í reynslu og þekkingu á ofangreindum þáttum sem skilar sér til viðskiptavina okkar.