



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

IFRS 16- vuokrasopimusstandardin käyttöönoton vaikutukset yrityksessä X

Muinonen, Iida

2017 Laurea

Laurea-ammattikorkeakoulu

IFRS 16- vuokrasopimusstandardin käyttöönoton vaikutukset yrityksessä X

Iida Muinonen
Liiketalous
Opinnäytetyö
Helmikuu, 2017

Iida Muinonen

IFRS 16- vuokrasopimusstandardin käyttöönoton vaikutukset yrityksessä X

Vuosi	2017	Sivumäärä	46
-------	------	-----------	----

Opinnäytetyön aiheena oli IFRS 16-standardin käyttöönoton vaikutukset yrityksen X kirjanpitoon ja tilinpäätökseen. Opinnäytetyö aloitettiin kartoittamalla toimeksiantajayrityksen tutkimustarvetta ja IFRS 16-standardin selkeyttäminen oli yritykselle ajankohtaista. Lisäksi opinnäytetyöntekijä oli kiinnostunut IFRS-standardeihin perehtymisestä, joten aihe valikoitui helposti. Toimeksiantajayritys on suuri suomalainen rakennusalan yritys, josta puhuttiin opinnäytetyössä nimellä toimeksiantajayritys tai yritys X.

Tutkimusongelmana opinnäytetyössä oli: miten uusi IFRS 16-standardi tulee muuttamaan yrityksen X kirjanpitoa ja millaisia vaikutuksia sillä on tilinpäätöksestä saataviin tunnuslukuihin. Opinnäytetyön avulla pyrittiin avaamaan perusteellisesti, mikä IFRS 16-standardi on ja miten se tulee vaikuttamaan yrityksen X toimintaan. Lisäksi tutkimuksen tavoitteena oli havainnollistaa uuden standardin käyttöönoton vaikutukset konkreettisia esimerkkejä apuna käyttäen.

Opinnäytetyö toteutettiin kvalitatiivisella tutkimusmenetelmällä ja siinä toteutettiin aineistoista kerätyn teorian tueksi haastattelu ja perehdyttiin yrityksen tämän hetkisiin toimintatapoihin tutustumalla yrityksen X vuokrasopimusten käsittelyyn konkreettisesti. Haastattelussa haastateltiin yrityksen X kahta talouspäällikköä. Haastattelun lisäksi talouspäälliköt perehdyttivät tutkimusentekijän yrityksen tämän hetkisiin IAS 17-standardin mukaisiin vuokrasopimuskäsittelytapoihin.

Tutkimus osoitti, että uusi standardi tulee vaikuttamaan suurimmaksi osaksi taseeseen ja taseen avulla laskettaviin tunnuslukuihin. Tämä johtuu siitä, että aiemman IAS 17-standardin mukaan vuokrasopimukset jaettiin rahoitusleasingopimuksiin ja operatiivisiin vuokrasopimuksiin. Rahoitusleasingopimukset kirjattiin aiemmin uuden IFRS 16-standardin mukaisesti taseeseen, mutta operatiiviset vuokrasopimukset jätettiin taseen ulkopuolelle. Nyt operatiivisten vuokrasopimusten siirtyessä taseeseen kasvaa leasingvelka ja käyttöomaisuus yrityksen taseessa merkittävästi.

Opinnäytetyön toteutuksen yhteydessä heräsi kehittämisideoita toimeksiantajayritykselle. Tärkein niistä on varmasti vuokrasopimusten käsittelyn tehostamiseksi löytää yrityksen tarpeisiin sopiva järjestelmä. Lisäksi yrityksen olisi hyvä pohtia IFRS 16-standardin soveltamisen aloittamista yhtä aikaa yhdessä IFRS 15-standardin kanssa. Se voisi säästää muutosprosessin vaatimia resursseja.

Iida Muinonen

The effects of adopting IFRS 16-lease standard in company X

Year	2017	Pages	46
------	------	-------	----

This thesis project examines the effects of introducing the IFRS 16 standard to company X's accounting and financial statement. The thesis was started by mapping the company X's need for the research and it was considered to be timely to clarify the impact of the IFRS 16 standard for the company. Additionally, the author was interested in learning about IFRS standards, so the topic was chosen easily. The thesis was commissioned by a large Finnish construction company, which is referred to as company X in this thesis report.

The research problem of the thesis investigates how the new IFRS 16 standard will change company X's accounting and what kinds of effects it will have on the key figures of the financial statement. The main purpose of this thesis was to clarify what the IFRS 16 standard is and how it will change company X's activities in accounting. In addition, the aim of the research was to demonstrate the effects of the new standard's introduction with concrete examples.

The thesis was conducted using a qualitative research method. Theoretical knowledge from different sources was collected, and interviews were conducted with the two financial managers of the company to help the author become oriented to the current lease processing methods using the IAS 17 standard.

The thesis results showed that the new IFRS 16 standard will mainly affect the company's balance sheet and the key figures, which are calculated by using the numbers of balance sheet. This is due to the fact that the former standard IAS 17 divided leases between the finance leases and operative leases. Finance leases are recorded to the balance sheet just as the new standard, but the operative leases were excluded from the balance sheet. Now operative standards are transferred to the balance sheet and this affects the leasing debt and fixed assets, which are growing in the company's balance sheet.

There were some development ideas which came to prominence by executing the thesis. The main idea was to find some system to make the process process of leases more efficient. In addition, company X should think about IFRS 16 standard's application initiating at the same time with IFRS 15 standard. It could save the resources during the process of change.

Keywords: IFRS 16, lease, financial statement, key figures

Sisällys

1	Johdanto.....	6
1.1	Opinnäytetyön toimeksiantaja.....	6
1.2	Opinnäytetyön aihe ja rajaus	6
1.3	Opinnäytetyön tutkimusongelma ja -kysymykset.....	7
1.4	Opinnäytetyön tavoite	7
1.5	Tutkimuksen toteutus	7
2	Teoreettinen viitekehys.....	8
2.1	Kansainväliset IFRS-tilinpäätösstandardit.....	8
2.1.1	International Accounting Standards Board.....	9
2.1.2	IFRS- tilinpäätöksen tulkinta tunnuslukujen avulla	11
2.2	Vuokrasopimukset IAS/IFRS.....	12
2.2.1	IAS 17- vuokrasopimusstandardi	13
2.2.2	IFRS 16-vuokrasopimusstandardi.....	15
3	Tutkimus.....	23
3.1	Tutkimusmenetelmät	24
3.2	Haastattelu	25
3.3	Käytäntöihin perehtyminen	25
3.4	Vuokrasopimuksien soveltaminen IFRS 16-standardin mukaan.....	26
3.5	Erot IAS ja IFRS tilinpäätösten välillä.....	32
3.6	IFRS 16-standardin vaikutukset yrityksen X tunnuslukuihin.....	34
4	Tulokset.....	36
4.1	Haastattelun tulokset	36
4.2	Standardin muutos	37
4.3	Tutkimuksen luotettavuus	38
4.4	Kehittämiskohteet ja jatkotutkimusmahdollisuudet.....	39
5	Loppusanat	40
	Kuviot.....	43
	Taulukot	44
	Liitteet.....	45

1 Johdanto

Yritystoiminta ja sijoitustoiminta kansainvälistyy jatkuvasti. Kansainvälistymisen seurauksena on havaittu tarvetta tilinpäätöstopojen yhtenäistämiseksi. Esimerkiksi sijoittajien kannalta vertaileminen on helpompaa, kun yritykset noudattavat samanlaisia tilinpäätöskäytäntöjä ja näin ollen tilinpäätöksistä saatavat tunnusluvut ovat vertailukelpoisia keskenään. (Haaramo, Palmuaro & Peill 2016.) International Accounting Standards Board on perustettu ohjaamaan kansainvälisiä tilinpäätöskäytäntöjä ja se onkin suunnitellut uudistusta vuokrasopimusstandardiinsa jo vuosikymmenien ajan. Syy uudistamiselle on vuokrasopimusstandardin yhtenäistäminen. (Haaramo 2013, 341.) Uusi IFRS 16-vuokrasopimusstandardi astuu voimaan vuoden 2019 alusta, mutta se odottaa vielä EU:n hyväksyntää (Suomen tilintarkastajat).

1.1 Opinnäytetyön toimeksiantaja

Opinnäytetyön toimeksiantaja on Suomessa toimiva suuri rakennusalan yritys. Yrityksen toiminta koostuu toimitila-, asuinrakennus- ja infrarakentamisesta. Toimeksiantaja on tytäryritys suurelle rakennusalan yhtiölle ja se on perustettu vuonna 1999. (Kauppalehti.) Opinnäytetyössä toimeksiantajayrityksestä puhutaan nimellä yritys X, eikä sen oikeaa nimeä julkaista.

1.2 Opinnäytetyön aihe ja rajaus

Opinnäytetyö käsittelee uutta 1.1.2019 käyttöön otettavaa IFRS 16-vuokrasopimusstandardia. Opinnäytetyössä pyritään kuvaamaan tilinpäätöskäytäntöjä ja keskitytään löytämään eroavaisuudet toimeksiantajan tilinpäätöksessä parhaillaan voimassa olevan IAS 17-vuokrasopimusstandardin ja uuden IFRS 16-vuokrasopimusstandardin välillä. Tarkoituksena on luoda toimeksiantajalle käytännönläheistä materiaalia siitä, mikä IFRS 16-standardi on ja mihin asioihin uuden standardin käyttöönotto tulee vaikuttamaan.

Tämä työ rajataan koskemaan ainoastaan kyseisen IFRS 16- vuokrasopimusstandardin muutosta. Työssä keskitytään vain yrityksen tonttivuokrasopimusten käsittelyyn, koska suurin osa yrityksen X vuokrasopimuksista käsittelee juuri tonttivuokria. Lisäksi selvitetään, millaisia vaikutuksia uuden standardin käyttöönotolla on yrityksen tilinpäätökseen ja tunnuslukuihin. Tutkimuksessa keskitytään IFRS 16-standardin vaikutusten selvittämiseen erityisesti vuokralle ottajan kirjanpidossa. Vuokralle antajan kirjanpito vaikutuksia kuvataan vain pintapuolisesti, sillä vuokralle antajan näkökulmasta käytännöt eivät tule muuttumaan merkittävästi IAS 17-vuokrasopimusstandardiin verrattuna.

1.3 Opinnäytetyön tutkimusongelma ja -kysymykset

Tämän työn tutkimusongelma on: Miten uusi IFRS 16-standardi tulee muuttamaan yrityksen X tuloslaskelmaa ja tasetta ja millaisia vaikutuksia sillä on yrityksen tilinpäätöksestä saataviin tunnulukuihin. Tämän lisäksi opinnäytetyön avulla pyritään vastaamaan tutkimuskysymykseen, miten vuokrasopimusstandardi tulee muuttamaan. Opinnäytetyöllä halutaan vastata myös apukysymyksiin: mikä on IFRS 16-standardi ja miten vuokrasopimuksia käsitellään tällä hetkellä, kun niihin sovelletaan IAS 17-vuokrasopimusstandardia.

1.4 Opinnäytetyön tavoite

Tutkimuksen perimmäinen tavoite on luoda yrityksen työntekijöille selkeä kuva vuokrasopimusstandardin muutoksesta ja muutosten vaikutuksista kirjanpito- ja tilinpäätöstapoihin. Tämän lisäksi työn tavoitteena on kertoa, mikä IFRS 16-standardi konkreettisesti on ja miten se tulee muuttamaan aiempaan IAS 17-standardiin verrattuna. Tavoitteeseen pyritään pääsemään tutustumalla nykyisiin käytäntöihin ja löytämällä eroavaisuudet uuteen standardiin verrattuna. Työn tuloksena halutaan löytää asiat, joihin standardilla on yrityksen X kannalta suurimmat vaikutukset.

1.5 Tutkimuksen toteutus

Opinnäytetyö on toteutettu yhdessä toimeksiantajayrityksen kanssa ja siellä ohjaavina henkilöinä ovat toimineet yrityksen kaksi talouspääliikköä. Opinnäytetyöntekijä työskentelee toimeksiantajayrityksessä ja opinnäytetyöprojekti aloitettiin kartoittamalla yrityksen tutkimustarvetta. IFRS 16-standardi valikoitui aiheeksi toimeksiantajayrityksen tarpeesta ja tutkimusentekijän mielenkiinnosta IFRS-standardeja kohtaan. Aiheen valikoitumisen jälkeen aloitettiin teorian tiedon kerääminen ja muodostettiin teoreettinen viitekehys. Teorian tiedon syventämiseksi haastateltiin toimeksiantajayrityksen kahta talouspääliikköä ja heidän avullaan perehdyttiin myös vuokrasopimuksien käsittelyyn nykyisen IAS 17-standardin mukaan. Näiden avulla luotiin käytännönläheinen katsaus IFRS 16-standardin tuomiin uusiin käytäntöihin kirjanpidossa ja tilinpäätöksessä. Opinnäytetyön lopuksi kuvattiin saatuja tuloksia, analysoitiin uuden standardin tuomia muutoksia ja pyrittiin löytämään käsittelytapoihin sekä standardin käyttöönottoon kehittämissideoita. Opinnäytetyön toteutus on kuvattu alla olevassa kuviossa 1.



Kuvio 1 Opinnäytetyön toteutus

2 Teoreettinen viitekehys

Liiketoiminta kansainvälistyy jatkuvasti ja verrattuna viimeisiin vuosikymmeniin on havaittavissa huomattavaa kansainvälistymistä. Tyypillistä etenkin suurille suomalaisille yrityksille on, että niillä on ulkomailla joko emoyhtiö tai yrityksiä on muilla tavoin laajennettu ulkomaille. Tämä myös tarkoittaa sitä, että kaupankäynti on laajentunut ja laajenee jatkuvasti myös Suomen rajojen ulkopuolelle. Tämän lisäksi sijoitustoiminta on kasvanut ja suomalaisillakin yrityksillä voi olla paljon ulkomaalaisia sijoittajia. (Räty & Virkkunen 2004, 23.)

Toiminnan kansainvälistyessä kohdataan paljon ongelmia erilaisten toimintatapojen takia. Monissa maissa esimerkiksi toteutetaan tilinpäätökset hyvin eri tavoin ja näin ollen tilinpäätösinformaatiota on vaikea vertailla yritysten välillä. Eri maissa toimivat yritykset saattavat toteuttaa tilinpäätöksensä noudattaen hyvinkin erilaisia toimintatapoja. Tämän takia on kehitetty IFRS-standardit. (Räty & Virkkunen 2004, 23.) Näitä standardeja noudattavat Euroopan talousalueella liiketoimintaa harjoittavat pörssilistatut yritykset. Standardien noudattaminen on tullut näiden yhtiöiden velvollisuudeksi vuodesta 2005 alkaen. (Horsmanheimo & Steiner 2008, 40-41).

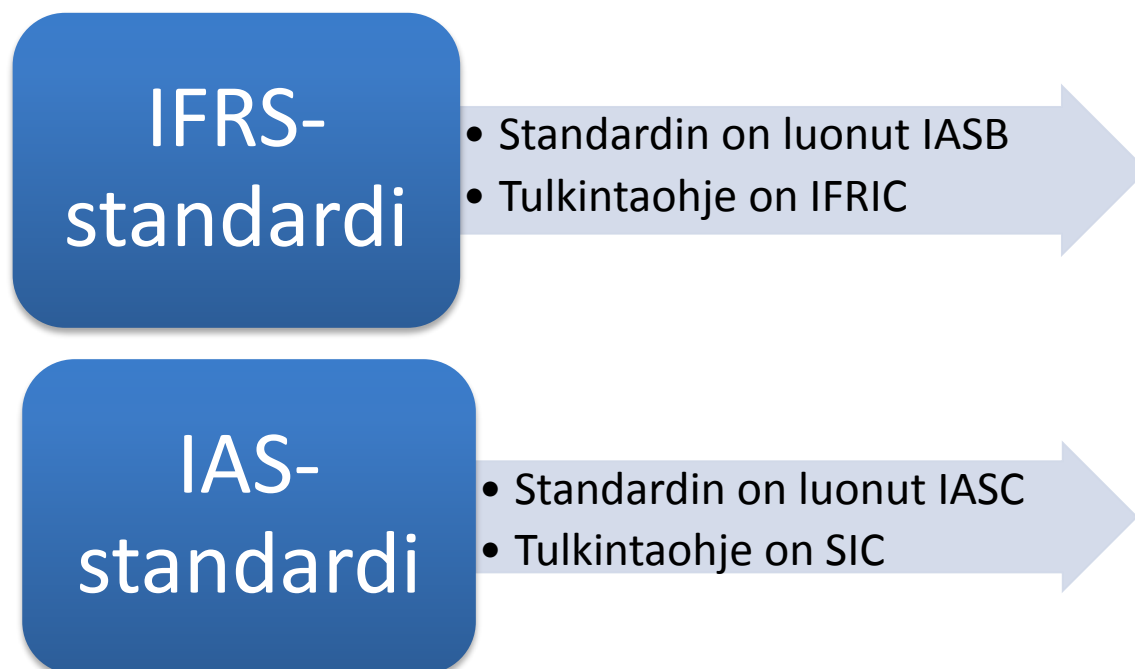
Tilinpäätöstapoja on lähes yhtä monta kuin on maata. Näissä tilinpäätöstavoissa saattaa olla jonkin verran samanlaisia käytänteitä, mutta niistä löytyy myös huomattavia eroavaisuuksia. Tilinpäätöstavat usein poikkeavat eri maiden välillä niin paljon, että niitä on hyvin vaikea vertailla keskenään. Yritystoiminnan laajentuessa ja tämän myötä sijoitustoiminnan levitessä on huomattu tarvetta tilinpäätöskäytäntöjen yhtenäistämiseksi. Erityisesti sijoittajat ovat vaatineet samanlaisia periaatteita tilinpäätösinformaation tuottamiseen, jotta sijoituspäätöksiä tehtäessä vertaileminen olisi helpompaa. (Haaramo ym. 2016.)

2.1 Kansainväliset IFRS-tilinpäätösstandardit

IFRS-standardit on luotu tilanteisiin, joissa pääomat kulkeutuvat ilman rajoituksia maasta toiseen. Tällöin on tärkeää, että pystytään vertaamaan tunnuslukuja, esimerkiksi EPS-lukua eli tulosta osaketta kohden. Nämä luvut ovat luotettavia silloin, kun tunnusluvut lasketaan samalla tavalla riippumatta yhtiön sijaintivaltiosta. (Haaramo ym. 2016.)

Kansainvälistä tilinpäätösinformaatiota sääntelevä säännöstö on IFRS-normisto, joka sisältää tilinpäätöksen laatimista ja sen esittämistä käsittelevät perusteet, kansainväliset IFRS-tilinpäätösstandardit sekä IFRIC-tulkintaohjeet. Perusteissa käsitellään tilinpäätösinformaation tavoitteet. Lisäksi niissä huomioidaan laadulliset ominaisuudet eli tilinpäätösinformaation hyödylli-

syys, laadinnan perusoletukset, tilinpäätöksen perustekijät, arvostusperiaatteet, pääoma, kirjausperiaatteet sekä tilinpäätöksen perustekijät. IFRS-normistoon kuuluu 41 IAS-standardia, 16 IFRS-standardia, tulkintaohjeita ja viitekehys. (Haaramo ym. 2016.)



Kuvio 2 Standardien luoja ja tulkintaohjeiden lyhenne

2.1.1 International Accounting Standards Board

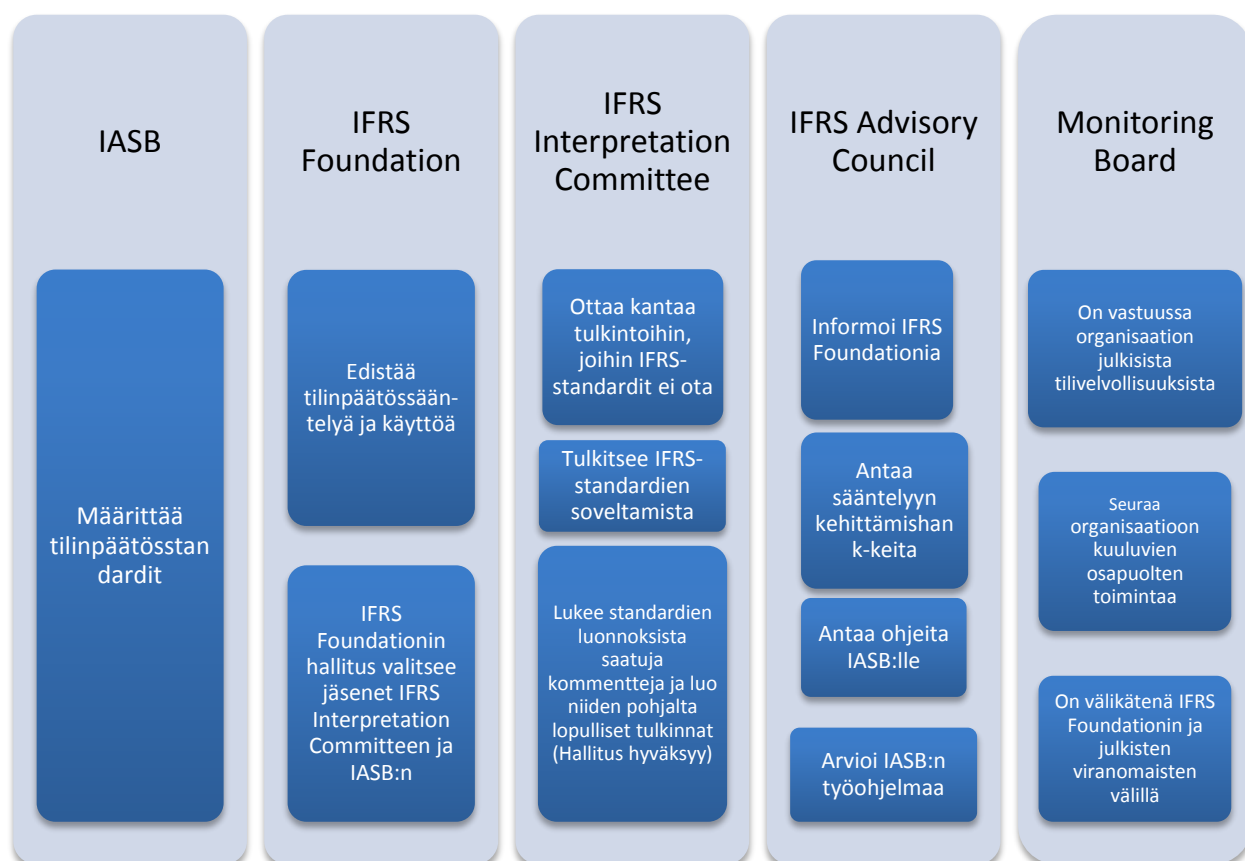
International Accounting Standards Committee eli IASC on perustettu 1973 ohjaamaan standardien avulla kansainvälisiä tilinpäätöskäytäntöjä. Vuonna 2001 IASC uudistui ja tällöin se nimettiin uudelleen. Uudeksi nimeksi tuli International Accounting Standards Board eli IASB. IASB on määritellyt IFRS-tilinpäätösstandardit tilinpäätöskäytäntöihin. (Haaramo ym. 2016.)

IASB:n lisäksi toimii IFRS Foundation, jonka tavoitteena on edistää tilinpäätössääntelyä ja sen käyttöä. IFRS Foundation luo myös perustan IASB:n työlle. IFRS Foundationin hallitus valitsee jäsenet IFRS tulkintoihin kantaa ottavaan komiteaan eli IFRS Interpretation Committeeen sekä International Accounting Standards Boardiin. IFRS Foundationin hallitukseen valitaan kuusi jäsentä Euroopasta, kuusi jäsentä Pohjois-Amerikasta, kuusi jäsentä Aasiasta/Tyynen meren alueelta, yksi Afrikasta, yksi Etelä-Amerikasta ja kaksi jäsentä muualta. Loppuliset IFRS-standardit ja niihin liittyvät muutokset hyväksyy aina kuitenkin IASB. (Haaramo ym. 2016.)

IFRS Interpretation Committee eli tulkintakomitea on perustettu vuonna 1997 ja sen tehtävä on ottaa kantaa tulkintoihin, joihin IFRS-standardit eivät ota kantaa. Komitean tehtäviin kuuluu lisäksi ottaa hallitukselta vastaan muita tehtäviä ja tulkita IFRS-standardien soveltamista,

mutta tietenkin IASB:n laatimien perusteiden rajoissa. Tulkinnoista julkaistaan luonnoksia kommentoitavaksi ja komitea tekee lopulliset tulkinnat ottaen huomioon annetut kommentit. IFRS Interpretation Committee hankkii kuitenkin hallituksen hyväksynnän ennen lopullisen tulkinnan julkaisemista. Se myös raportoi hallitukselle. (Haaramo ym. 2016.)

Näiden lisäksi IFRS-organisaatioon kuuluu neuvoo-antava toimikunta, IFRS Advisory Council. Tämän komitean tehtävä on antaa ohjeita IASB:lle ja informoida IFRS Foundationia. Sen tehtäviin kuuluu myös ehdottaa sääntelyyn uusia kehittämishankkeita mahdollisuuksien mukaan sekä arvioida IASB:n työohjelmaa. IASB:ta auttaa myös ad hoc-ryhmät, kuten esimerkiksi Financial Crisis Advisory Group sekä SME Impelmentation Goup. Lisäksi toimii Monitoring Board, joka on vastuussa organisaation julkisista tilivelvollisuuksista. Monitoring Board seuraa organisaatioon kuuluvien tahojen toimintaa ja on välikätenä IFRS Foundationin ja julkisten viranomaisten välillä. (Haaramo ym. 2016.) Alla olevassa kuviossa 3 on kuvattu IFRS organisaation rakenne ja niiden tehtävät.



Kuvio 3 IFRS-organisaation rakenne ja tehtävät (Haaramo ym. 2016.)

2.1.2 IFRS- tilinpäätöksen tulkinta tunnuslukujen avulla

Yritysten taloutta ja taloudellisia toimintamahdollisuuksia analysoidaan tunnuslukujen avulla. Tunnusluvut auttavat yrityksen historian kartoittamisessa, kehityskohteiden havaitsemisessa sekä myös yritysten välisessä vertailussa. Yritysten välistä vertailua usein vaikeuttaa esimerkiksi yritysten kokoerot ja rahanarvon muutokset. Tunnusluvut yhtenäistää nämä erot ja mahdollistaa tasavertaisen vertailun. (Leppiniemi & Leppiniemi 2006, 196.)

Yritysten tilinpäätöksiä tulkitaan usein tunnuslukujen avulla. Tunnuslukujen avulla pystytään seuraamaan muun muassa yrityksen vakavaraisuutta, maksuvalmiutta ja kannattavuutta, jotka luovat selkeän kuvan yrityksen taloudellisesta tilasta. Näiden avulla on helppo seurata niin oman yrityksen kehitystä kuin vertailla yritystä muihin yrityksiin. (Accounting verse.) Tässä opinnäytetyössä vertaillaan tunnuslukujen avulla vuokrasopimusstandardin muutoksen vaikutuksia yrityksen tilinpäätöksessä.

IFRS 16-standardin suurimmat vaikutukset tulevat näkymään vuokralle ottajan tilinpäätöksessä ja erityisesti tunnusluvuissa, joilla on suurin vaikutus taseessa. Alla on kuvattu muutama esimerkki tunnusluku, johon IFRS 16-standardi tulee PwC:n julkaisun (2016) mukaan vaikuttamaan. Täytyy muistaa, että jokaisen yrityksen kohdalla voi olla poikkeuksia ja esimerkiksi aiempien operatiivisten vuokrasopimusten määrän vaihdellessa suuresti yrityksiä välillä, myös tunnusluvuilla havaittavat vaikutukset voivat vaihdella merkittävästi. Alla on kerrottu myös tunnusluvun laskentakaava ja IFRS 16-standardin oletettu vaikutus kyseisen tunnusluvun osalta.

Korollinen vieras pääoma- rahat ja rahoitusarvopaperit

Gearing = **oma pääoma**

(Balance consulting).

Uuden standardin vaikutuksesta Gearing tulee kasvamaan, sillä operatiivisiksi aiemmin luokitellut vuokrasopimukset siirtyvät taseeseen (PwC 2016, 34).

EBIT= Earnings Before Interests and Taxes = Liiketulos

EBITiin IFRS 16-standardi vaikuttaa myös kasvattamalla sitä. Liikevoitosta lähtee vuokrakulut pois ja poistot eivät lisääny yhtä radikaalisti (PwC 2016, 34). IAS 17-standardin mukaan kirjatut operatiiviset vuokrasopimukset ovat näkyneet tuloslaskelmassa muissa kuluissa. Näin ollen, sillä on ollut negatiivinen vaikutus operatiiviseen liiketulokseen. IFRS 16-standardin mukaan kirjataan korot vuokrakuluista yrityksen tuloslaskelmaan operatiivisen tuloksen alle. Tämä mahdollistaa EBIT-tunnusluvun paranemisen.

EBITDA= Earnings before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization = Käyttökate

EBITDA tulee kasvamaan uuden standardin myötä, sillä liikevoitosta poistuu vuokratulot (PwC 2016, 34).

$$\text{ROCE} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Oma pääoma} + \text{rahoitusvelat}}$$

(PwC 2016, 34).

ROCE on sidoksissa vuokrasopimussalkun piirteisiin, mutta on huomioitava, että EBIT ja rahoitusvelat tulevat kasvamaan (PwC 2016, 34).

$$\text{Leverage} = \frac{\text{Nettovelat}}{\text{EBITDA}}$$

(PwC 2016, 34).

Samoin kuin ROCE myös Leverage on riippuvainen vuokrasopimussalkun piirteistä, mutta sen takia, että EBITDA ja nettovelat tulevat kasvamaan. (PwC 2016, 34).

Näiden yllä kuvattujen tunnuslukujen lisäksi myös liiketoiminnan rahavirta tulee kasvamaan. Operatiivisiin vuokrasopimuksiin eli muihin vuokrasopimuksiin kuuluvat maksut kuuluvat uuden standardin käyttöönoton jälkeen rahoituksen rahavirtoihin. (PwC 2016, 34).

2.2 Vuokrasopimukset IAS/IFRS

Leasingsopimus on tavaran tai hyödykkeen vuokraa koskeva sopimus. Leasingsopimuksia tehdään tavallisimmin esimerkiksi autojen tai it-laitteiden hankkimiseksi. Suomessa ei ole Leasingia koskevaa lainsäädäntöä, mutta sitä sivutaan esimerkiksi yksityishenkilön velkajärjestelystä annetussa laissa sekä yrityssaneerauslaissa. Näissä laeissa viitataan leasingsopimuksiin vuokraluottosopimukset-käsitteellä. Vuokrahyödykkeen rahoitusta kutsutaan yleisesti nimellä rahoitusleasing. Rahoitusleasingissa rahoitusyhtiö ottaa laitteen haltuunsa ja vuokraa laitteen eteenpäin yritykselle vuokrasopimukseen kirjatuksi ajanjaksoksi. Käyttöleasingopimus on kyseessä sen sijaan silloin, kun myyjä tekee vuokrasopimuksen suoraan hyödykkeen käyttäjän kanssa. (Virtuaalilakimies.) Leasing-rahoitusta ja sen määritelmiä edellä kuvatusti ei tule kuitenkaan sekoittaa IFRS:n määritelmään rahoitusleasingista, joka kuvaa vuokrasopimuksen kategorisointia vuokralle ottajan taseeseen kirjattavaksi.

Leasingsopimukselle on tyypillistä se, että rahoitusyhtiö ostaa haltuunsa vuokralle ottaja yrityksen tarvitseman laitteen. Yritys vuokraa sen käyttöönsä leasingvuokraa vastaan. Leasingsopimuksen kesto on hyvin tapauskohtaista ja on riippuvainen laitteen mahdollisesta käyttöiästä ja hinnasta. Tyypillisimmin leasingsopimus tehdään 2-6 vuodeksi. Usein leasingsopimukseen kirjataan ehto lunastusoikeudesta leasingsopimuksen päätyttyä. (Virtuaalilakimies.)

Uuden IFRS 16-standardin mukaan vuokrasopimus oikeuttaa käyttämään omaisuuserää vastiketta vastaan määriteltynä ajankohtana. Vaikeuksia vuokrasopimuksen määrittämisessä aiheuttaa se, onko kyseessä palvelu vai vuokraus (KPMG 2016, 27). Palvelusopimus eroaa vuokrasopimuksesta niin, että vuokrasopimus antaa määräysvallan omaisuuserään, palvelusopimuksessa määräysvalta on palveluntuottajalla. IFRS 16-standardin mukaan kyseessä on vuokrasopimus silloin, kun siinä on määriteltävissä yksilöity omaisuuserä ja vuokraaminen antaa tämän yksilöidyn omaisuuserän määräysvallan vastiketta vastaan tietyksi ajanjaksoksi vuokralle ottajalle. (PwC 2016, 1-2).

Vuokrattava omaisuuserä on usein vuokrasopimuksessa määritelty tarkasti. Omaisuuserä ei ole yksilöity silloin, jos omaisuuserän tarjoajalla on sopimuksessa määriteltyjen ehtojen mukaan oikeus korvata omaisuuserä toisella omaisuuserällä vuokra-aikana. Vaikka omaisuuserän tarjoajalla ei ole oikeutta korvata omaisuuserää, mutta omaisuuserää ei olisi määritelty tarkasti, on kyseessä kuitenkin yksilöity omaisuuserä. (Haaramo 2013, 435.)

Omaisuuserä voidaan yksilöidä eksplisiittisesti tai implisiittisesti. Kun omaisuuserä yksilöidään sopimuksessa eli siihen kirjataan esimerkiksi omaisuuserän sarjanumero, kyseessä on eksplisiittinen omaisuuserä. Implisiittinen omaisuuserä on kyseessä silloin, kun omaisuuserää ei mainita sopimuksessa lainkaan. Tällöinkään toimittajaosapuolella ei ole oikeutta toteuttaa sopimusta käyttämällä useaa eri omaisuuserää, vaan sopimus on toteutettava yhdellä tietyllä omaisuuserällä. Jos omaisuuserän toimittajalla on oikeus korvata omaisuuserä toisella, ei omaisuuserää ole silloin yksilöity. (PwC 2016, 2.) Yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskeva määräysvalta on vuokralle ottajalla silloin, kun omaisuuserän taloudellinen hyöty katsotaan olevan merkittävä vuokralle ottajalla ja hänellä on oikeus ohjata omaisuuserän käyttöä (PwC 2016, 3).

2.2.1 IAS 17- vuokrasopimusstandardi

Vuokrasopimusstandardi IAS 17 koskee myös vuokrasopimuksia, joissa omaisuuserän käyttöoikeus on vuokralle ottajalla, vaikka vuokralle antajalla olisi velvoitteita omaisuuserien toiminnassa tai huoltopalveluissa. Tällaisia vuokrakohteita voi olla esimerkiksi maa-alueet tai koneet. Vuokrasopimuksen nimellä tai juridisella muodolla ei ole IAS 17- standardin mukaan

merkitystä. IAS 17-standardin mukaan vuokrasopimuksina ei käsitellä sopimuksia, kuten palvelusopimuksia, joissa omaisuuserän käyttöoikeus ei siirry. Myöskään sellaiset vuokrasopimukset, jotka käsittelevät uusiutumattomien varantojen käyttöä, kuten öljyn käyttöä, eivät kuulu IAS 17-standardin soveltamisen piiriin. Lisenssisopimukset, sijoituskiinteistöjen ja biologisten hyödykkeiden vuokrasopimukset jätetään myös IAS 17 käsittelyn ulkopuolelle. (Halonen, Jalakanen-Steiner, Johansson, Kyrölä, Nurmo, Pyykkönen, Sundvik, Suomela, Tolvanen, Torkkel, Tornainen, Tuomala & Vesikukka 2013, 429.)

IAS 17 jakaa vuokrasopimukset sisällön perusteella rahoitusleasingsopimukseen ja operatiivisiin vuokrasopimukseen eli muihin vuokrasopimukseen (Halonen ym. 2013, 434). IFRS luokittelee vuokrasopimuksen rahoitusleasingsopimukseksi esimerkiksi silloin, jos sopimus käsittää yhden tai useamman seuraavista kriteereistä: omaisuuserän omistusoikeus siirtyy vuokralle ottajalle viimeistään vuokrasopimuksen päättyessä, vuokralle ottajalla on oikeus lunastaa omaisuuserä vuokrasopimuksen päättymishetkellä sen markkina-arvoa edullisempaan hintaan tai omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika sisältyy pääosin vuokra-aikaan, vaikkei omistusoikeus siirtyisi-kään sopimuksen päättyttyä vuokralle ottajalle. Lisäksi rahoitusleasingsopimukseksi luokitellaan vuokrasopimus silloin, kun sopimuksen tekohetkellä vähimmäisvuokrien nykyarvo on merkittävä verrattuna omaisuuserän käypään arvoon, omaisuuserä on erityinen ja ainoastaan vuokralle ottajalla on mahdollisuus sen käyttöön ilman muutoksia. Rahoitusleasingsopimuksen kriteerit täyttyy myös silloin, kun vuokralle ottajalla on oikeus purkaa sopimus, mutta purkamisesta syntyneet tappiot on vuokralle ottajan korvattava vuokralle antajalle, vuokralle ottaja saa jäännösarvon vaihtelusta aiheutuneet voitot ja tappiot sekä silloin, kun sopimusta on mahdollista jatkaa vuokralle ottajan kanssa niin, että vuokra on markkinhintaa huomattavasti edullisempi. (Halonen ym. 2013, 436.)

Vuokrasopimusten jaottelu on merkittävä sen kannalta, miten vuokrasopimusta käsitellään yritysten tilinpäätöksissä ja muuten kirjanpidossa. (Halonen ym. 2013, 434). Yllä lueteltujen kriteerien avulla tehdään jaottelu, jonka perusteella vuokrasopimukset kirjataan IAS 17-standardin osoittamalla tavalla. Rahoitusleasingsopimus näkyy taseessa ja muut eli operatiiviset vuokrasopimukset jäävät taseen ulkopuolelle (PwC 2016, 0).

IAS 17-standardin vuokrasopimuksen jaottelun perusteella jaetut muut vuokrasopimukset kirjataan tuloslaskelmaan ja liiketoiminnan muihin kuluihin ja pääsääntöisesti tasasuuruksina erinä koko vuokra-ajalle. Poikkeuksena tästä on se, jos löytyy jokin toinen vuokralle ottajan saamaa hyötyä paremmin kuvaava tasaisesti jakautuva jaksotus erille, on sitä käytettävä. Jos on tilanteita, joissa käyttöleasingsopimus määrittää vuokrasopimuksen maksut tasaeräisiksi, mutta omaisuuserästä saatavat hyödyt eivät vastaa tasaeriä, aiheutuu kirjanpitoon näistä maksuista siirtovelkoja ja siirtosaamisia. (Halonen ym. 2013, 443.)

Rahoitusleasingsopimuksiksi määritellyt vuokrasopimukset kirjataan taseeseen omaisuuserän mukaan varoiksi ja vuokrauksesta syntyneet maksut kirjataan varojen suuruisesti veloiksi vuokrasopimuksen alkaessa. Vuokrasopimuksen alussa tehdään vuokrasopimuksille arvostus, jolloin ne arvostetaan markkina-arvoon tai vuokrien vähimmäisnykyarvoon. Vuokrien vähimmäisnykyarvoon voidaan sisällyttää osto-optio siinä tapauksessa, että vuokralle ottaja voi ostaa hyödykkeen sellaisella hinnalla, joka on huomattavasti alhaisempi kuin omaisuuserän markkina-arvo option käyttöhetkellä. (Halonen ym. 2013, 439.)

Vuokrien vähimmäisnykyarvo diskontataan nykyarvoon sopimuksen alkaessa. Korkona diskontauksessa tulee käyttää leasingsopimuksen sisäistä korkokantaa eli laskentakorkoa, jolla leasingin nykyarvo on nolla. Jos tällaista korkokantaa ei ole määritetty sopimuksessa, on käytettävä sellaista korkoa, jota voitaisiin hyödyntää silloin, kun vuokralle ottaja tarvitsee lisäluottoa hankinnan saamiseksi samalle vuokra-ajalle ja samoja vakuuksia käyttäen. (Halonen ym. 2013, 439.)

Tuloslaskelmaan kirjataan vuokralle ottajan leasingvuokran rahoitusmenot. Nämä rahoitusmenot sisältävät poistot ja korkokulut. Nämä poistot ja kulut muodostuvat siinä vaiheessa, kun leasingvuokra jaetaan sen lyhennysosiin eli korkoon ja velkaan. Nämä menot jaetaan koko vuokra-ajalle niin, että ne pysyvät samana läpi sopimusajan. Korot lasketaan vuokrasaldon perusteella vuokra-ajan alussa. (Deloitte.)

IAS 17-vuokrasopimusstandardin mukaan taseen ulkopuolelle jäävät operatiivisten vuokrasopimusten tulee näkyä taseen liitetiedoissa. Liitetiedoissa tulee näkyä operatiivisten vuokrien kulut päättyneeltä tilikaudelta sekä peruuttamattomien vuokrasopimuksien minimivuokrasumat tulevana vuonna, seuraavien 2-5 vuoden ajalta ja yli viiden vuoden ajalta. Lisäksi tulevaisuudessa odetut vuokramenot ja yrityksen harkinnan mukaan merkittävät vuokrajärjestelyt tulisi kuvata liitetiedoissa tarkemmin. (Talouspääallikkö 1 2016.)

2.2.2 IFRS 16-vuokrasopimusstandardi

IASB on suunnitellut vuokrasopimusstandardin uudistamista jo lähes 20 vuotta. Syy uudistamisen tarpeelle on herännyt vuokrasopimusten jakamisesta muihin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimuksiin tilinpäätöksissä. Tämä on ollut mahdollisuus sopimusten soveltamiselle niin, että vuokrasopimuksessa esiintyviä omaisuuseriä ei juurikaan yritysten taseissa ilmene. Yritykset ovatkin soveltaneet aiempaa standardia niin, että yrityksen omistamat vuokrasopimukset ovat olleet pääasiallisesti muita vuokrasopimuksia. (Haaramo 2013, 431.)

Uudella standardilla tuleekin olemaan suuri vaikutus tilinpäätösinformaatiossa. Se tulee käsittelemään merkittävimmin muita eli operatiivisia vuokrasopimuksia sekä näiden kirjanpitokäsittelyä. Tällä hetkellä käytössä olevan IAS 17-standardin mukaan rahoitusleasingsopimukset

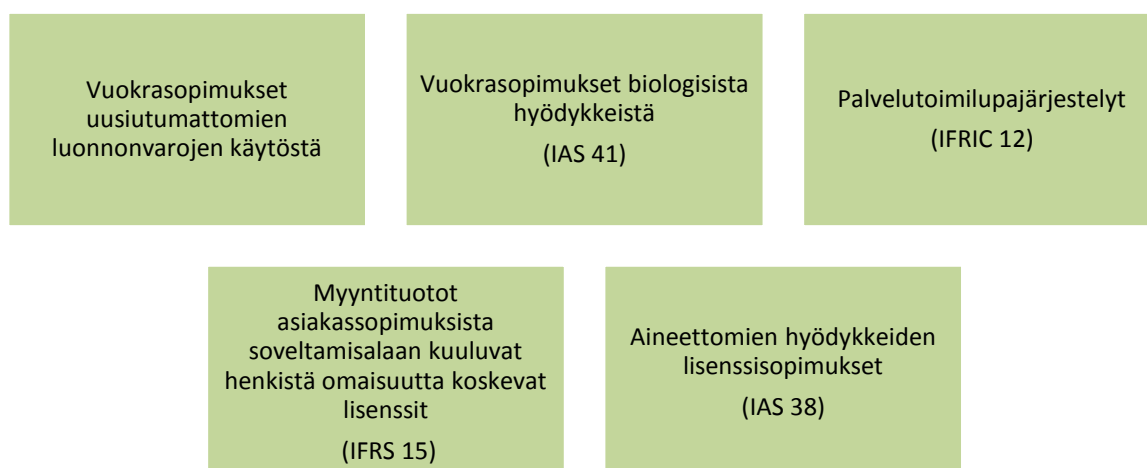
kirjataan taseeseen varoiksi ja veloiksi ja uuden IFRS 16-standardin myötä näin tullaan kirjaamaan kaikki vuokrasopimukset. Näin ollen pyritään pääsemään kokonaan eroon aiemman standardin mukaan tapahtuneesta vuokrasopimusten erittelystä rahoitusleasingsopimuksiin ja muihin vuokrasopimuksiin. (KPMG 2016, 27.)

Uuden IFRS 16-standardin mukaan vuokralle ottajan ei kuulu siis enää erotella toisistaan operatiivisia vuokrasopimuksia taseen ulkopuolelle ja taseeseen kirjattavia rahoitusleasingsopimuksia. Vuokralle ottaja kirjaa sen sijaan käyttöomaisuuserän ja vastaavan vuokrasopimusvelan taseeseen melkein kaikista sopimuksista. Tämä perustuu siihen, että taloudellisesti ajateltuna vuokrasopimuksella merkitty omaisuuserä hankitaan osamaksulla vuokrasopimuksen turvin. Yritykset, joilla on merkittävä määrä operatiivisia vuokrasopimuksia, kasvattavat taseessa rahoitusvelkojaan uuden standardin seurauksena merkittävästi. (PwC 2016, 0.)

IAS 17- vuokrasopimusstandardin mukaan operatiiviset vuokrasopimukset esitettiin liiketoiminnan rahavirroissa. Uuden IFRS 16-standardin astuessa voimaan vuokrasopimusvelan korko on ainoa, joka tullaan esittämään jatkossa liiketoiminnan rahavirroissa. Rahoituksen rahavirroissa käsitellään sen sijaan vuokrasopimusvelan pääoman osuus. Arvoltaan vähäisiin tai lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät muut vuokrat tai maksut esitetään liiketoiminnan rahavirroissa ja niitä ei oteta huomioon jatkossakaan vuokrasopimusvelkaa määriteltäessä. (IFRSb 2016, 50.)

Uusi standardi ei määritä vuokralle antajalle merkittäviä uudistuksia. Vuokralle antajan on kuitenkin tiedettävä vuokrasopimuksen määritelmä uuden standardin näkökulmasta, edelleen vuokrauksen käsittelyn muutokset sekä myynti- ja takaisinvuokraustapahtumien käsittelyä koskevat asiat. (KPMG 2016, 31). Näiden lisäksi sekä vuokralle antajan että vuokralle ottajan on huomioitava uuden standardin vaatimukset kattavammista liitetiedoista. (PwC 2016, 1).

IFRS 16-standardi otetaan käyttöön pääsääntöisesti 1.1.2019 alkaen, mutta sen käytön aloittaminen on mahdollista myös samaan aikaan IFRS 15-standardin kanssa. IFRS 15-standardin soveltaminen tulee aloittaa 1.1.2018 alkaen. IFRS 16-vuokrasopimusstandardia ei siis voi ottaa käyttöön ennen IFRS 15-standardin käyttöönottoa. (IFRSa 2016, 2.) IFRS 16-standardia on pääsääntöisesti sovellettava kaikkien vuokrasopimusten osalta (PwC 2016, 1). Alla olevassa kuviossa 4 on esitetty vuokrasopimukset, joiden osalta IFRS 16-standardia ei tarvitse noudattaa.



Kuvio 4 IFRS 16-standardin ulkopuolelle jäävät vuokrasopimukset (PwC 2016, 1).

Vuokralle ottajille on uudessa IFRS 16-standardissa kaksi kirjaamiseen ja arvostamiseen vaikuttavaa syytä, jolloin standardia ei ole pakollista käyttää. Nämä syyt ovat arvoltaan vähäinen omaisuuserä sekä lyhytaikainen vuokrasopimus. Uusi IFRS 16-standardi määrittää vuokrasopimuksen lyhytaikaiseksi, jos se kestää pisimmillään 12 kuukautta. (KPMG 2016, 29.) Vuokrasopimuksen keston sisällytetään mahdolliset jatko-optiot, jos on todennäköistä, että vuokralle ottaja haluaa sellaisen hyödyntää. Täytyy myös muistaa, että jos sopimus sisältää ostooption, ei sitä silloin lasketa lyhytaikaiseksi sopimukseksi. Kun yritys hyödyntää lyhytaikaista vuokrasopimusta ja sen helpotusta, täytyy mahdollisten myöhemmin sopimukseen tehtävien muutosten seurauksena tehdä kokonaan uusi vuokrasopimus. (PwC 2016, 11.)

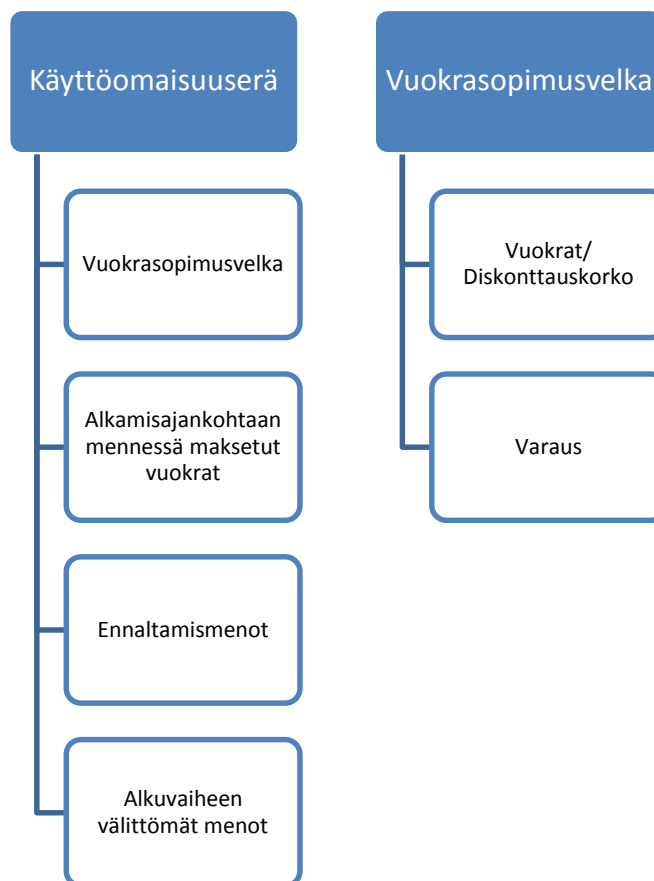
Toinen kirjaamiseen ja arvostamiseen vaikuttava syy on arvoltaan vähäinen omaisuuserä. Standardi ei suoraan kerro, mitä arvoltaan vähäinen omaisuuserä tarkoittaa, mutta IASB:n tulokinnan mukaan se koskee omaisuuseriä, jotka ovat uutena arvoltaan enintään 5000 USD. Tällaisia omaisuuseriä voivat olla esimerkiksi toimistokalusteet tai IT-laitteet. Auto sen sijaan ei kuulu tähän helpotuksen piiriin. Helpotusta arvioidessa onkin huomioitava omaisuuserän sen hetkinen markkina-arvo. (KPMG 2016, 29.) Jos omaisuuserä on riippuvainen toisesta omaisuuserästä tai vahvasti sidoksissa niihin, ei tätä syytä voi hyödyntää. (PwC 2016, 11.)

Kun kyseessä on lyhytaikainen tai vähäisen omaisuuserän sisältävä vuokrasopimus, kirjataan vuokrat esimerkiksi tasaerinä. Siitä voidaan nähdä vuokralle ottajan hyödykkeen käytön ajallinen jakautuminen. Tämä tapa muistuttaa IAS 17-standardin mukaista operatiivisten vuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyä. (PwC 2016, 11.)

Sellaisia vuokrasopimuksia, jotka vastaavat ominaispiirteiltään toisiaan, voidaan soveltaa samankaltaisista sopimuksista koostuvan salkun avulla. Tässä on kuitenkin huomioitava, että salkun avulla saatava tulos vuokrasopimusten kirjaamisesta ei saa erota merkittävästi tuloksesta, jossa vuokrasopimukset käsiteltäisiin erillään. (PwC 2016, 11.) Yrityksien olisi hyvä arvioida vuokrasopimusten samankaltaisuus ja helpottaa vuokrasopimusten käsittelyä vuokrasopimussalkkua apuna käyttäen.

IFRS 16-standardin mukaan vuokrat muodostuvat kiinteistä maksuista, muuttuvista vuokrista, vuokralle ottajan odotetuista maksuista jäännösarvotakuun (Jäännösarvotakuu on takuu, joka on vuokralle antajalla turvana siitä, että vuokra-ajan päättyessä omaisuuserällä on vähimmäisarvo (PwC 2016, 14).) perusteella, osto-option toteutushinnasta sekä sopimuksen päättämiseen liittyvistä sanktioista. Kiinteistä maksuista vähennetään saatavat kannustimet, muuttuvissa vuokrissa on huomioitava indeksit ja hinnat, osto-optio huomioidaan taas vain silloin, jos sen käyttö on odotettua ja vuokrasopimuksen päättämisestä aiheutuvat sanktiot silloin, kun vuokra-ajassa huomioidaan päättämisoption käyttö. (KPMG 2016, 31.)

Uuden standardin astuessa voimaan kirjataan vuokrasopimuksen alkamispäivänä vuokrasopimusvelka ja arvostetaan kaikki vuokra-aikana maksettavat maksamattomat vuokrat nykyarvoon. Käyttöomaisuuserä tullaan myös kirjaamaan vuokrasopimuksen alkaessa sekä arvostamaan hankintamenoon. Hankintameno on sidoksissa vuokrien nykyarvoon. Hankintamenoon sisältyy vuokrasopimusvelan alkuperäinen summa ja vuokralle antajalle sopimuksen alkamispäivänä jo maksetut suoritukset. Tästä vähennetään toki vielä saadut kannustimet eli asiat, jotka ovat auttaneet toiminnassa, alkuperäisesti arvioidut ennaltamismenot ja vuokralle ottajan sopimuksen alkuvaiheessa kertyneet välittömät menot eli lisämenot, joita ei olisi syntynyt ilman vuokrasopimusta. Ennallistamismenoihin liittyvä varaus on erillistä velkaa. (PwC 2016, 12.)



Kuvio 5 Käyttöomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan arvostaminen (PwC 2016, 12).

Vuokrasopimusvelka voidaan joutua myös arvostamaan myöhemmin efektiivisen koron menetelmällä myöhemmillä tilikausilla. IFRS 16-standardin mukaan käyttöomaisuuserästä tulee kirjata poistot. Poistot tulee kirjata joko tasaerinä tai jollain toisella järjestelmällisellä tavalla, josta käy ilmi käyttöomaisuuserän odotetunlainen kuluminen. (KPMG 2016, 29.) Myöhemmillä kausilla käyttöomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka eivät ole samanarvoisia. Velan kirjanpitoarvo on tyypillisesti suurempi kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo. Nämä ovat seurausta etupainotteisesta vaikutteesta eli kun käyttöomaisuuserästä tehdään tasapoistoja ja vuokrasopimusvelkaan käytetään efektiivistä korkomenetelmää aiheuttaa ne yhdessä pienentyvän kokonaisvuokrakulun. (PwC 2016, 15.)

Voi ilmetä myös tilanteita, joissa velka täytyy arvioida uudelleen. Tällöin vuokrasopimuksen alkaessa kirjattu vuokrasopimusvelka poikkeaa todellisesta vuokrasta. Uudelleenarviointia tehdään vain silloin, kun rahavirroissa tapahtuva muutos on sidoksissa sopimuksessa esitettyihin asioihin vuokrasopimuksen alkamisesta alkaen. Vuokrasopimusvelkaa tulee uudelleenarvioida, jos vuokra-aika muuttuu, jos osto-option käyttö on lähes varmaa, maksun määrä muuttuu tai jos indeksi tai hinta muuttuu ja vaikuttaa rahavirran muutokseen. (PwC 2016, 16-17.)

Vuokralle ottajalle on määritelty tarkat liitetietovaatimukset. Sinne täytyy merkitä muun muassa käyttöomaisuuserien kohteena olevien luokkien mukaiset poistot, omaisuuserien kirjanpitoarvo sekä mahdolliset lisäykset. Vuokrasopimusvelan osalta siellä täytyy näkyä korkokulut ja maturiteettijakauma eli aikajakauma. Lisäksi kirjaamista ja arvostamista koskevia helpotuksia käytettäessä tulee merkitä kulut lyhytaikaisista vuokrasopimuksista, sekä kulut liittyen sopimuksiin, jotka ovat arvoltaan vähäisiä. Tuloslaskelmaan liittyvistä tiedoista liitetiedoissa tulee näkyä muuttuviin vuokriin liittyvät kulut, jotka ovat sidoksissa vuokrasopimusvelkoihin, edelleenvuokrauksen mahdolliset tuotot ja myynti- ja takaisinvuokrauksiin liittyvät tappiot tai voitot. Liitetiedoissa on kerrottava myös vuokrasopimukseen liittyvät kokonaisrahavirrat. Muuttuvat vuokrat ja tieto siitä, mistä maksut ovat riippuvaisia ja millä tavoin, sekä mahdollisten optioiden tiedot, jäännösarvotakuut, tilikauden aikana solmitut vuokrasopimukset sekä vuokrasitoumukset on myös mainittava liitetiedoissa. Uusi standardi vaatii liitetietoihin myös myynti- ja takaisinvuokraustapahtumat, vuokrasopimukseen liittyvät rajoitukset ja kovenantit sekä vuokraustoimintojen luonne vuokralle ottajan osalta. (PwC 2016, 29.)

Vuokralle antajan toiminta ei uuden standardin seurauksena tule muuttumaan merkittävästi. Vuokralle antajan osalta sopimukset jaetaan edelleen rahoitusleasingsopimukseen sekä operatiivisiin vuokrasopimuksiin. (IFRSa 2016, 2.) Tämä jako tapahtuu sen perusteella, onko vuokrattavan omaisuuserän omistukselle ominaiset edut ja riskit siirtyneet pääosiltaan vuokralle antajalta vuokralle ottajalle. Operatiiviset vuokrasopimukset kirjataan jatkossa vuokralle antajan toimesta yhä taseeseen. Rahoitusleasingsopimuksen osalta kirjataan saaminen, joka on suuruudeltaan vuokrasopimukseen sijoitettu nettosumma ja tämän lisäksi se on yhtä suuri kuin tulevaisuudessa saatavien vuokrien ja jäännösarvon nykyarvot yhteensä. (PwC 2016, 23.)

Joitakin muutoksia tulee IFRS 16-standardi aiheuttamaan kuitenkin myös vuokralle antajan kirjanpitoon. Tulevaisuudessa vuokralle antajan täytyy arvioida mahdollinen edelleenvuokrasopimus perustuen käyttöoikeusomaisuuserään. On todennäköistä, että edelleenvuokrasopimukset luokitellaan yhä useammin rahoitusleasingsopimuksiksi, sillä käyttöomaisuuserän markkina-arvo on usein alhaisempi verrattuna sopimuksen hyödykkeen omaisuuden markkina-arvoon. Edelleenvuokrasopimuksen vuokralle antaja on aina samalla vuokralle ottaja päävuokrasopimuksessa ja näin ollen osapuoli joutuu kirjaamaan taseeseen käyttöomaisuuserän vuokrasopimussaamisen edelleenvuokrauksesta. Edelleenvuokrasopimus on operatiivinen vuokrasopimus, jos sen pääsopimus luokitellaan lyhytaikaiseksi. Sen sijaan tapauksessa, jossa edelleenvuokrausta seuraa rahoitusleasingsopimus, vuokralle antajalla ei ole oikeutta vähentää toisistaan jäljellä olevaa vuokrasopimusvelkaa pääsopimuksesta ja vuokrasaamista edelleenvuokrasopimuksesta. (PwC 2016, 23.)

Tässä osiossa pohditaan IFRS 16-standardin soveltamiseen siirtymistä. IFRS 16-standardin soveltaminen voidaan aloittaa vaiheittain. Olemassa olevia vuokrasopimuksia ei tarvitse uudelleen määritellä, vaan IFRS 16 käyttöönotto voidaan aloittaa standardin käyttöönoton alkamispäivänä tai sen jälkeen tehdyistä sopimuksista. IFRS 16-standardin käyttöönotto voi olla todella merkittävä vuokralle ottajan tilinpäätökseen, joten sen takautuvaa soveltamista ei edellytetä ja IFRS sallii niin sanotun ”yksinkertaistetun lähestymistavan”. Yritys voi itse valita myös täysin takautuvan soveltamisen, mutta se ei ole pakollista. (PwC 2016, 27.)

Yrityksen on hyvä pohtia, onko takautuva soveltaminen kannattavaa. Silloin, kun ei toteuteta takautuvaa soveltamista, olisi se varmasti iso säästö yritykselle mahdollisissa siirtymäkustannuksissa. Yrityksen on kuitenkin hyvä huomioida myös myöhempien tilinpäätösten välisen vertailun vaikeutuminen silloin, jos standardia ei sovelleta takautuvasti. (KPMG 2016, 34.)

Jos valitaan yksinkertaistettu lähestymistapa kirjataan standardin käyttöönotosta kertynyt vaikutus aloitussumman oikaisuksi esimerkiksi kertyneisiin voittovaroihin standardin soveltamisen alkuvaiheessa. Standardin soveltamisen alku on se tilikauden alku, jolloin uutta standardia sovelletaan ensimmäisen kerran. Aiemman IAS 17-standardin mukaan operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi luokiteltujen sopimusten maksamaton vuokrasopimusvelka diskontataan lisäluoton korolla standardin käyttöönoton aloitushetkellä. Lisäluoton korolla tarkoitetaan korkoa, joka vuokralle ottajan olisi maksettava lainatessaan samaksi ajaksi ja samoin vakuuksien varoja, jotka täytyy olla, jotta voi hankkia samanlaisessa taloudellisessa ympäristössä omaisuuserän hankintamenoa arvoltaan vastaavan omaisuuserän. Operatiivisten vuokrasopimusten mukaiset käyttöomaisuuserät lasketaan takautuvasti diskonttauskorolla, jonka perustana on vuokralle ottajan lisäluoton korko standardin käyttöönottohetkellä. IAS 17:n mukaan rahoitusleasingsopimuksiksi määritellyt vuokrasopimukset sen sijaan huomioidaan vuokrasopimusvelan osalta jatkossa niin, että se arvostetaan välittömästi kirjanpitoarvoon ennen soveltamisen aloittamista. Käyttöomaisuuserän osalta tehdään samoin, eli omaisuuserä arvostetaan heti kirjanpitoarvoon ennen soveltamisen aloittamista. Poikkeuksena tähän on sopimukset, jotka päättyvät viimeistään 12 kuukauden kuluttua IFRS 16-standardin soveltamisen aloittamisesta. (PwC 2016, 27-28.)

Vuokralle antajan kirjanpitoon ei uudella IFRS 16-standardilla ole suuria vaikutuksia. Ainoat huomioonotettavat asiat ovat edelleenvuokraussopimukset. Ne on uuden standardin mukaan jaettava pääomasopimuksen käyttöomaisuuserän avulla rahoitusleasingsopimukseen tai operatiivisiin vuokrasopimukseen. (KPMG 2016, 31.) Vuokralle antajan ei tarvitsekaan huomioida uuden standardin soveltamisen aloittamisessa muuta kuin edelleenvuokraussopimusten arviointi. Arviointi tulee tehdä edelleenvuokraussopimuksen ja pääsopimuksen ehdoilla vuokraso-

pimusten voimassaoloajaksi. Jos tässä vaiheessa edelleenvuokraussopimukseen tehdään muutoksia ja operatiivinen edelleenvuokraussopimus luokitellaankin rahoitusleasingisopimukseksi tulee edelleenvuokraussopimus soveltaa uutena rahoitusleasingisopimuksena. (PwC 2016, 28.)

Uuden tilinpäätösstandardin IFRS 16:n vaatimusten merkittävimmät vaikutukset näkyvät siinä, että aiemman IAS 17-standardin mukaan operatiiviset vuokrasopimukset ja rahoitusleasingisopimukset eroteltiin ja taseessa rahoitusleasingisopimukset kirjattiin varoiksi ja veloiksi ja operatiiviset sopimukset jäivät taseen ulkopuolelle. Uuden IFRS 16-standardin myötä näitä aiemmin IAS 17-standardin mukaisesti eroteltuja sopimuksia ei vuokralle ottaja enää erottele, vaan kirjaa kaikki vuokrasopimukset taseeseen varoiksi ja veloiksi. (IFRSa 2016, 4.) Tämä on kuvattu alle havainnollistavaan taulukkoon:

	IAS 17		IFRS 16
	Rahoitusleasingisopimukset	Operatiiviset vuokrasopimukset	Kaikki vuokrasopimukset
Varat	X		X
Velat	X		X
taseen ulkopuolella		X	

Taulukko 1 Muutokset taseessa (IFRSa 2016, 4).

Uusi IFRS 16-standardi ei vaadi enää erottelua rahoitusleasingisopimukseen ja operatiivisiin vuokrasopimukseen. IFRS 16-standardin mukaan lähes kaikki vuokrasopimukset käsitellään kuten IAS 17-vuokrasopimusstandardin luokittelun mukaiset rahoitusleasingisopimukset. Poikkeuksena on lyhytaikainen vuokrasopimus, eli vuokrasopimus, joka kestää 12 kuukautta tai vähemmän sekä jos kyseessä on arvoltaan vähäinen vuokrauksen kohde, kuten tietokone. (IFRSa 2016, 4)

IFRS 16-vuokrasopimusstandardi vaikuttaa tuloslaskelmassa erityisesti aiempiin operatiivisiin vuokrasopimukseen. IFRS 16 korvaa suorat operatiiviset vuokratulot soveltamalla kaikkia vuokratuloja IAS 17:n rahoitusleasingisopimuksen tapaan, tekemällä poistot käyttöomaisuuserästä ja kirjaamalla efektiiviset korkokulut vuokratuloista. Lisäksi muuttuvat vuokrat, jotka eivät sisälly vuokrasopimusvelkaan kirjataan jatkossa tuloslaskemaan aivan kuten aiemmin rahoitusleasingisopimuksen mukaan. IFRS 16-standardin myötä tapahtuva muutos vuokrasopimusten

kirjaamisesta rahoitusleasing-sopimusten tavoin selkeyttää vuokrakustannusten käsittelyä vuokrasopimusten osalta. Vaikka poistot ovat tyypillisiä, vähennetään korkokulut vuokranmaksun yhteydessä vuokrasopimuksen ajalta. Tämän seurauksena kulut pienenevät samoin kuin yksittäisissä vuokrasopimuksissa. Ero IFRS 16 ja IAS 17 kustannuksissa on oletettu olevan merkityksetön monille yrityksille, jotka kirjaavat vuokrasopimukset, jotka alkavat ja loppuvat eri raportointikausilla. (IFRSa 2016, 4-5.)

	IAS 17		IFRS 16
	Rahoitusleasing-sopimukset	Operatiiviset vuokrasopimukset	Kaikki vuokrasopimukset
Liikevaihto	X	X	X
Käyttökustannukset		Yksittäinen kustannus	
EBITDA			↑↑
Arvonlennus ja poistot	Poistot		Poistot
Liikevoitto			↑
Rahoituskulut	Korot		Korot
Liikevoitto ennen veroja			↔

Taulukko 2 Muutokset tuloslaskelmassa (IFRSa 2016, 5).

IFRS 16-standardilla on vaikutuksia myös rahoitusvirtalaskelmaan. Jatkossa kaikkien vuokrasopimusten osalta toimitaan aivan kuten aiemmin rahoitusleasing-sopimusten kanssa. Rahoituksen rahavirtaan merkitään pääoman osuus vuokrasta sekä yrityksen valitsemalla tavalla liike-toiminnan tai rahoituksen rahavirtaan koron osuus vuokrasta. (PwC 2016, 32).

3 Tutkimus

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan IFRS 16- vuokrasopimusstandardin tulevaa muutosta verrattuna aiempaan, parhaillaan voimassa olevaa IAS 17- standardiin. Tätä tutkitaan toimeksiantajayrityksen näkökulmasta ja pohditaan, miten muutos tulee vaikuttamaan erityisesti kohdeyrityksen kirjanpitoon ja tilinpäätökseen. Opinnäytetyössä tehdään selvitys siitä, miten vuokrasopimuksia käsitellään yrityksessä parhaillaan ja miten käsittely muuttuu uuden vuokrasopimusstandardin soveltamiseen siirryttäessä. Tähän pyritään pääsemään perehtymällä aluksi

teorian kautta tuleviin muutoksiin ja tämän jälkeen tutkimalla toimeksiantajayrityksen vuokrasopimuksen käsittelyä nyt ja miten se jatkuu IFRS 16-standardin astuessa voimaan.

3.1 Tutkimusmenetelmät

Tutkimusmenetelmänä käytetään kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää, jonka avulla päästään lähemmäksi käytännönläheisiä toimintatapoja yrityksen sisällä. Tässä opinäytetyössä pyritään vahvistamaan koottu teoretieto konkreettisilla esimerkeillä yrityksen toiminnasta. Näin tuleva muutos saadaan kuvattua parhaiten toimeksiantajayrityksen tarpeita vastaavaksi.

Laadullisen eli kvalitatiivisen tutkimuksen yleisimpiä aineistonkeruumenetelmiä ovat haastattelu, havainnointi, kirjoitetut aineistot sekä erilaiset kuvina olevat aineistot. Laadullinen tutkimus eroaa määrällisestä tutkimuksesta etenkin siinä, että määrällisessä tutkimuksessa käytetyn otannan sijaan laadullisessa tutkimuksessa käytetään näytettä. Tämä johtuu siitä, että laadullisen tutkimuksen aineisto saattaa perustua vain yhteen mahdolliseen tapaukseen. Tai tiedonantajia, joilla on kokemusta tai tietämystä tutkittuun asiaan on määrällisesti todella vähän. (Samk.)

Kvalitatiiviselle tutkimukselle tyypillisesti, myöskin tässä tutkimuksessa on keskitytty yhteen yritykseen ja pyritty selvittämään vuokrasopimusstandardin muutos perusteellisesti. Opinnäytetyöhön onkin pyritty valitsemaan mahdollisimman laajalti uusia lähteitä, joihin teoretieto pohjautuu. Standardien muutos on pyritty selittämään mahdollisimman yksityiskohtaisesti ja niin, että sellainenkin lukija, joka ei aiheesta ennen opinnäytetyön lukemista tiedä juurikaan, pystyy sisäistämään asian.

Tavoitteena on tuottaa toimeksiantajalle käyttökelpoista tietoa IFRS 16-standardista ja sen soveltamisesta yrityksen kirjanpidossa. Tämä pyritään toteuttamaan käytännönläheisesti ja esimerkkien avulla. Tutkimuksessa pureudutaan aiheeseen perehtymällä yrityksen tilinpäätökseen ja soveltamalla tilinpäätöstä uuteen standardiin. Näin opinäytetyön aihe saadaan konkreettisesti kuvattua lukijalle. Lisäksi toimeksiantaja voi hyödyntää saatuja tuloksia standardin soveltamisen aloittamisessa. Tutkimuksessa haastateltiin kahta toimeksiantajayrityksen talouspäällikköä ja pyrittiin selvittämään taustaa IFRS 16-standardin aiemmasta tietämyksestä, vuokrasopimuksista ja niiden käsittelystä, soveltamisen mahdollisesta aloittamisajankohdasta sekä mahdollisista suunnitelmista järjestelmien käyttöönottoon IFRS 16-soveltamisen tueksi.

3.2 Haastattelu

Opinnäytetyössä haastateltiin toimeksiantajayrityksen kahta taluspäällikköä. He joutuvat käsittelemään työssään IFRS-standardeja laatiessaan yrityksen tilinpäätöstä. Haastattelulla kartoitettiin muun muassa mitä he tietävät uudesta IFRS 16-vuokrasopimusstandardista tällä hetkellä ja millaisia vuokrasopimuksia he kohtaavat työssään. Lisäksi haastattelulla kartoitettiin mahdollisia kehitystarpeita vuokrasopimusten käsittelytapoihin sekä onko yrityksellä harkinnassa vuokrasopimusten käsittelyyn käytettäviä järjestelmiä. Haastattelussa kysyttiin myös, koska uutta IFRS 16-standardia aloitetaan soveltamaan.

Haastattelussa selvisi, että taluspäälliköt eivät ole vielä hirveästi ehtineet perehtyä uuteen standardiin ja sen selkeyttäminen heille esimerkiksi tämän opinnäytetyön avulla olisi todella hyödyllistä. Yrityksellä on erilaisia vuokrasopimuksia, mutta taluspäälliköiden mielestä merkittävin vaikutus yrityksen taseeseen tulee olemaan uuden standardin käyttöönoton yhteydessä tonttivuokrasopimuksilla. Tästä syystä opinnäytetyö on rajattu koskemaan ainoastaan tonttivuokrasopimuksia ja niiden käsittelyä. Tonttivuokrasopimukset ovat tavallisimmin kestoaltaan 50 vuotta, mutta yrityksen hallussa, se on keskimäärin noin kolme vuotta. (Taluspäällikkö 1 2016.)

Tämän hetkessä vuokrasopimusten käsittelyssä nähdään paljon kehitettävää, sillä niitä seurataan ainoastaan Exceliä apuna käyttäen. Näin ollen esimerkiksi jonkinlaisen järjestelmän käyttöönotto vuokrasopimusten käsittelyssä koettaisiin hyödylliseksi. (Taluspäällikkö 2 2016) Uuden standardin käyttöönoton aloittamisajankohtaa ei vielä osattu haastattelussa sanoa ja siihen tulisivat jatkossa perehtyä. Esimerkiksi uuden IFRS 15-standardin kanssa tätä uutta IFRS 16-standardia on mahdollista alkaa soveltamaan. Yrityksen tulisivat miettiä, olisiko kahden toisiaan osittain koskettavan standardin soveltamisen yhtäaikainen käyttöönotto vaivattomampaa.

3.3 Käytäntöihin perehtyminen

Opinnäytetyössä keskitytään haastattelussa ilmenneen tarpeiden mukaan tonttivuokrasopimuksiin. Tämä yritys rakentaa pääsääntöisesti asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöitä ja vuokrasopimuksia tehdessä on huomioitava, että sopimus tehdään vuokralle antajan ja asunto- tai kiinteistöyhtiön välille. Näin ollen rakennusyhtiö kantaa vain rakentajan vastuun vuokrasopimuksesta. Rakennusyhtiö pyrkii saamaan rakentamalleen yhtiölle pitkäaikaisen, tyypillisimmin 50 vuotta kestävä vuokrasopimuksen luotettavalta sijoitusyhtiöltä. (Yritys X verkkosivut.) Vaikka vuokrasopimukset ovat pitkiä, ovat vuokratontit tavallisesti rakennusyhtiön hallussa vain noin kolme vuotta eli rakentamisen ajan.

Kun yhtiö tekee vuokrasopimuksen sijoittajan tai maanomistajan kanssa, tehdään samalla sopimus kiinteistön määräosien kaupasta, jonka avulla avautuu asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkaalle mahdollisuus lunastaa tontti kerralla tai maksaa vuokratulot vastikkeen muodossa. Tämä ei velvoita asunto- tai kiinteistöyhtiötä eikä osakasta lunastamaan tonttia, vaan se on täysin vapaaehtoista. Korkein hallinto-oikeus on ennakkoratkaisussaan päättänyt, että tontin lunastuksesta maksettavasta korvauksesta ei tarvitse maksaa varainsiirtovero (Kinnunen 2016, 46). Kun asunto- tai kiinteistöyhtiöstä myydään osakkeita, myydään osakkeisiin kuuluva tonttivuokrasopimuksen osuus samalla. Osakas voi kuitenkin päättää maksaako osuutensa vastikkeena vai kertakorvauksena. Jos taas rakennusyhtiö myy koko asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön siirtyä vuokrasopimus tontista ostajalle (Talouspäällikkö 2 2016).

Tällä hetkellä toimeksiantajayritys noudattaa vuokrasopimusten kirjaamisessa IAS 17- standardia. IAS 17- standardin mukaan vuokravastuut ilmoitetaan ainoastaan taseen liitetiedoissa. Kun uusi IFRS 16-standardi astuu voimaan 1.1.2019 alkaen, aletaan kaikkien tämän jälkeen solmittujen vuokrasopimusten osalta noudattamaan uutta vuokrasopimusstandardia, jolla on merkittävä vaikutus yrityksen taseessa, sillä IAS 17-standardin tavoin vuokrasopimuksia ei voida ilmoittaa jatkossa ainoastaan liitetiedoissa.

Parhaillaan yritys kirjaa tonttivuokrasopimukset IAS 17-standardin määrittämien operatiivisten eli muiden vuokrasopimusten mukaisesti. Vuokrasopimuksen osoittama vuokra jaetaan vuokra-ajalle tasasuuruiseksi eriksi ja ne kirjataan kuluiksi tuloslaskelmaan. (Halonen ym. 2013, 443.) Vuokrasopimuksista tarkemmat tiedot ilmoitetaan nyky-tilanteessa vastuina taseen liitetiedoissa. Toimeksiantajayrityksellä vuokrasopimukset näkyvät kirjattuna tuloslaskelman muuttuvissa kustannuksissa (Talouspäällikkö 1 2016).

3.4 Vuokrasopimusten soveltaminen IFRS 16-standardin mukaan

Uuden standardin mukaan vuokralle ottaja kirjaa taseeseensa vastaavaa-puolelle vuokra- kautta vastaavan omaisuuserän käyttöoikeuden arvon ja vastattavaa-puolelle vuokralle ottaja kirjaa odotettavissa olevien tulevien vuokramaksujen nykyarvon. Taseeseen, vastattavaa-puolelle kirjattava velkaosuus on vähimmäisvuokrien nykyarvo. Se osoittaa kaikki odotettavissa olevat kassavirrat vuokravollisuuden osalta. Omaisuuserä, joka kirjataan vastaavaa-puolelle, kertoo puolestaan vuokraomaisuuden käyttöarvon. Se tulee kirjata vuokrakauden alussa velkaerän suuruiseksi. Se sisältää myös kaikki ennen vuokrakauden alkamispäivää edeltäneet kustannukset. Leasingvastuita koskevat velka- ja omaisuuserät tulee kirjata taseeseen erillisen muista varoista ja veloista.

Tässä opinnäytetyössä perehdytään uuden vuokrasopimusstandardin vaikutuksiin toimeksiantajayrityksen tonttivuokrasopimusten osalta. Vertailukohteina on joukko tonttivuokrasopimuksia ja tarkoituksena on verrata, millaisia eroja IAS 17-standardin ja IFRS 16-standardin

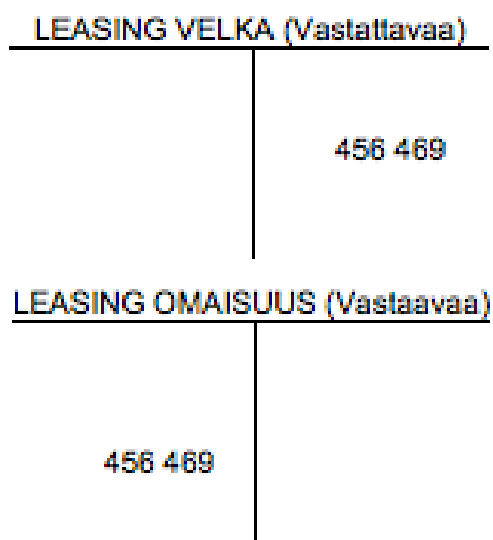
mukaan kirjattujen vuokrasopimusten välillä on yrityksen tilinpäätöksessä ja sen avulla laskettavissa tunnusluvuissa. Uuden standardin mukaan tonttivuokrasopimusten kirjaaminen tulee tapahtumaan taseessa aivan kuten aiemman IAS 17-vuokrasopimuksen tavoin kirjatut rahoitusleasingsopimukset. Taseessa tullaan näkemään tonttivuokrasopimuksesta kirjattava vuokranmaksuvelvollisuus eli velkaosuus sekä hyödykkeenkäyttöoikeus eli tontin käyttöoikeusomaisuuserä.

Alla kuvataan yrityksen X tonttivuokrasopimusten kirjaamista uuden IFRS 16-standardin mukaisesti. Esimerkkikirjaukset on tehty ainoastaan havainnollistamaan kirjauskäytäntöjä ja niissä otetaan huomioon vain rakennuksen rakentamisen aloittamis- ja rakentamisaika. Esimerkkinä on tonttien yhteisarvo, joka on 3.180.425 euroa ja vuotuisen vuokran osuus siitä on 5,3%. Näin ollen vuosivuokra on 168.563 euroa vuodessa. Vuokra-aika on 3 vuotta. Korkoprosentti on 5,3%. Tonttivuokrasopimukseen ei sisälly optioita.

Aluksi vuosivuokra diskontataan nykyarvoon käyttäen yllämainittua korkoprosenttia.

1.vuosi	$168.563 / (1,053) = 160.078\text{€}$
2.vuosi	$168.563 / (1,053)^2 = 152.021\text{€}$
3.vuosi	$168.563 / (1,053)^3 = 144.370\text{€}$
Yhteensä	456.469 €

Vuokramaksut ovat peruuttamattomia ja niiden nykyarvo yhteensä on diskonttauksen jälkeen 456.469 euroa. Vuokra-ajan alussa tämä peruuttamattomien vuokramaksujen nykyarvo kirjataan taseeseen vuokravelaksi ja käyttöomaisuudeksi. Nämä kirjaukset on kuvattu alla olevissa tiliristikoiden vasenpuoli on aina Debet-puoli ja vastaavasti oikea puoli Kredit-puoli.



Kuvio 6 Kirjaukset vuokra-ajan alussa

Kassassa tapahtuvat kirjaukset pysyvät vuokramaksun osalta ennallaan ja 168.563 euron vuosivuokramaksu kirjataan jatkossakin samalla tavalla kuin aiemman IAS 17-vuokrasopimusstandardin mukaan. Kuviossa 7 on kuvattu vuokramaksuun liittyvät kirjaukset.

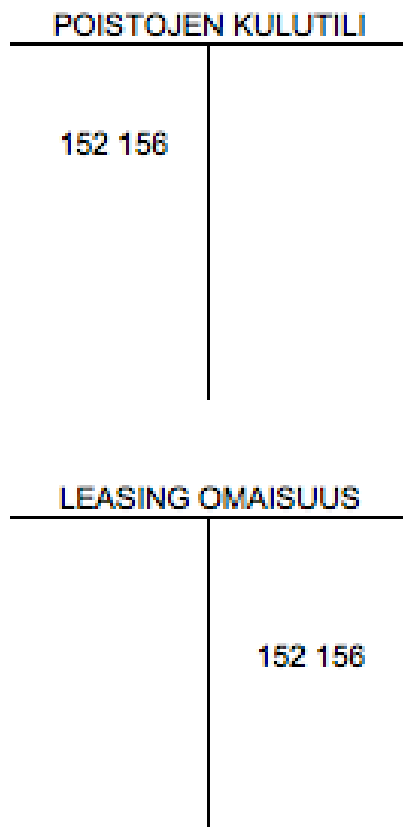
PANKKITILI	
	168 563
LEASING VELKA	
144 370	
KORKOKULUT	
24 193	

Kuvio 7 Vuokramaksun kirjaaminen

Tonttivuokrasopimusten korko on 5,3%. Vuodessa maksettava vuokra jaetaan koroiksi ja velaksi. Vuokra-ajan korkokulut saadaan laskemalla jäljellä olevasta velkaerästä eli tässä tapauksessa 456.469 eurosta laskentakorko. Laskentakaava on $456.469 \times 5,3\% = 24.193$ euroa. Tämä korko näkyy kuviossa 7 korkokulujen tilillä. Näin ollen vähentämällä korko-osuus vuokramaksusta saadaan velkaosuus eli laskentakaavalla $168.563 - 24.193 = 144.370$ euroa ja tämä kirjataan pienentämään vuokravelkaa.

Tilikauden lopussa tehdään poistokirjaukset hyödyntäen tasapoistoja. Vuokra-ajan ollessa 3 vuotta, lasketaan vuosittaiset tasapoistot jakamalla jäljellä oleva leasingvelka vuokra-ajalla.

Näin saadaan laskukaava $456.469 / 3 = 152.156$ euroa. Tämä kirjataan Debettiin poistojen kuluille ja vastaavasti Kredittiin leasing omaisuuteen. Kirjaukset voidaan havainnollistaa konkreettisemmin alla olevassa kuviossa 8.



Kuvio 8 Poistokirjaukset

Tilikauden lopussa tehdään tilinpäätöskirjaukset. Tilikauden aikana tehdyille korko- ja poistokulukirjauksille tehdään tilikauden lopussa vastakirjaukset, joilla tyhjennetään korko- ja poistokulutileillä olleet kulut ja ne viedään tuloslaskelmaan kuluiksi. Lisäksi aiemmin IAS 17-standardin mukaan tuloslaskelman muuttuvissa kustannuksissa olleet tonttivuokramenot 168.563 euroa siirretään pois tuloslaskelmasta. Kuviossa 9 vuokraomaisuudesta maksettava taseen vastaavaa- puolella näkyvä vuokraomaisuuserä pienenee vuosivuodelta ja tämän tilikauden ajalta voidaan nähdä sen pienentyneen alkuperäisestä 456.469 eurosta poiston verran eli $456.469 - 152.156 = 304.313$ euroon. Puolestaan taseen vastattavaa- puolella eli velkapuolella nähdään, että velkaa on lyhennetty alkuperäisestä 456.469 eurosta 144.370 euron verran eli leasingvelaksi jää tilikauden jälkeen $456.469 - 144.370 = 312.099$ euroa nykyarvolla. Lopuksi taseen vastattavaa- puolelle tehdään kirjaus tuloslaskelmaan syntyneestä tuloksesta eli syntyneistä kuluista. Kun leasing omaisuus näkyy lopuksi taseen vastaavaa- puolella ja vastattavalla puolella on leasing velka vähennettynä tilikauden tuloksella, saadaan taseen vastaavaa ja vastattavaa puolien erot täsmäämään tilikauden lopuksi.

Muuttuvat kustannukset		Korkokulut	
	168563	24193	
168563			24193
		0	0
Poistokulut		Tuloslaskelma	
152156			168563
	152156	24193	
		152156	
0	0	7786	
Leasing omaisuus		Leasing velka	
456469			456469
	152156	144370	
304313			312099
vastaavaa	vastattavaa		
304313	312099		
	-7786 (tilikauden tulos)		
304313	304313		

Kuvio 9 Tilinpäätöskirjaukset

3.5 Erot IAS ja IFRS tilinpäätösten välillä

IAS 17-standardin mukaan tonttivuokrasopimukset on kirjattu tuloslaskelmaan muuttuviksi kustannuksiksi. Alla olevista esimerkkitilinpäätöksistä toinen on laadittu IAS 17-vuokrasopimusstandardia noudattaen, kun taas toinen IFRS 16-standardia noudattaen. IFRS 16-standardin mukaan laaditun tilinpäätöksen viereen on merkitty mahdolliset IFRS 16-standardin muutoksen aiheuttamat lisäykset ja vähennykset taseessa ja tuloslaskelmassa.

€	201612
IAS 17	
Balance Sheet	
ASSETS	59 918
NON-CURRENT ASSETS	1 733
Tangible and intangible assets	1 351
Tangible assets	1 351
Investments	185
Non-current receivables	196
CURRENT ASSETS	58 186
Inventories	30 633
Current receivables	27 553
Current receivables excl. cash	49 025
Cash and cash equivalents	-
EQUITY AND LIABILITIES	59 918
EQUITY	31 295
Equity of the parent company	31 295
Retained earnings	25 139
Profit for the period	6 157
LIABILITIES	28 623
Non-current liabilities	-
Non-current liabilities (non-IB)	-
Non-current provisions	-
Current liabilities	28 623
Current interest-bearing liabilities	6 823
Current liabilities (non-IB)	21 800

Kuvio 10 IAS 17 tase

IAS 17		2016
Income Statement		
Net sales		61 421
Other operating income and expenses	-	54 809
OPERATING PROFIT BEFORE DEPRECIATION		6 612
Amortisation, depreciation & impairment loss	-	82
OPERATING PROFIT (EBIT)		6 530
Financial income and expenses	-	252
PROFIT BEFORE TAXES		6 278
Income Taxes	-	121
PROFIT FOR THE PERIOD		6 157

Kuvio 11 IAS 17 tuloslaskelma

Yllä olevissa kuvioissa 10 ja 11 on kuvattu IAS 17-standardin mukaan laaditut tase ja tuloslaskelma. Alla olevissa kuvioissa 12 ja 13 on sovellettu uutta IFRS 16-standardia. IFRS 16-standardin mukaan laadittujen taseen ja tuloslaskelman oikealle puolelle on merkitty punaisella uuden standardin vaikutukset yrityksen X tonttivuokrasopimuksien osalta. Tonttivuokrasopimusten osalta käytettävät summat ovat samat kuin osiossa 3.4 käytetyt summat tonttivuokrasopimusten kirjauksessa.

t€		201612
IFRS 16		
Balance Sheet		
ASSETS		60 054
NON-CURRENT ASSETS		2 037
Tangible and intangible assets		1 656
Tangible assets		1 656
Leasing omaisuus		304 Lisäty
Investments		185
Non-current receivables		196
CURRENT ASSETS		58 017
Inventories		30 633
Current receivables		27 384
Current receivables excl. cash		49 025
Cash and cash equivalents	-	21 640
EQUITY AND LIABILITIES		60 054
EQUITY		31 119
Equity of the parent company		31 119
Retained earnings		25 139
Profit for the period		5 980
voitto/tappio	-	8 Lisäty
LIABILITIES		28 935
Non-current liabilities		-
Non-current liabilities (non-IB)		-
Non-current provisions		-
Current liabilities		28 935
Current interest-bearing liabilities		7 135
Leasing velka		312 Lisäty
Current liabilities (non-IB)		21 800

Kuvio 12 IFRS 16 tase

Yllä olevassa kuviossa 12 on käyttöomaisuuteen lisätty IFRS 16-standardin mukaan kirjattava käyttöomaisuuserä vähennettynä ensimmäisen vuoden poistolla. Voitto/tappio-tilillä näkyvät kulut, jotka ovat seurausta aiemman IAS 17-standardin mukaan tuloslaskelmassa näkyneiden vuokramenojen ja uuden IFRS 16-standardin mukaan syntyneiden korkokulujen ja poistojen erotuksesta. Leasing velaksi taseen rahoitusvelkoihin on kirjattu jäljellä oleva velka ensimmäisen vuoden lyhennyksen jälkeen.

IFRS 16	2016		
Income Statement			
Net sales		61 421	
Other operating income and expenses	-	54 641	Vähennetty 168 t€ tonttivuokria
OPERATING PROFIT BEFORE DEPRECIATION		6 780	
Amortisation, depreciation & impairment loss	-	234	Lisätty 152 t€ poistoja
OPERATING PROFIT (EBIT)		6 546	
Financial income and expenses	-	276	Lisätty 24 t€ korkokuluja
PROFIT BEFORE TAXES		6 270	
Income Taxes	-	121	
PROFIT FOR THE PERIOD		6 149	

Kuvio 13 IFRS 16 tuloslaskelma

Yllä olevassa kuviossa 13 on kuvattu IFRS 16-standardin muutosten vaikutus tuloslaskelmaan. Tuloslaskelmasta on siis vähennetty IAS 17-standardin mukaan muuttuviin kustannuksiin kirjattu vuosivuokra eli 168.563 euroa, joka on siis uuden standardin mukaan kirjattuna taseessa. Lisäksi tuloslaskelman poistoihin on lisätty tilikauden poistot eli 152.156 euroa sekä korkokulut eli 24.193 euroa.

Vertailemalla IAS 17-standardin ja IFRS 16-standardin mukaan laadittuja tilinpäätöksiä nähdään muutos konkreettisesti. Aiemmin tuloslaskelmaan kirjatut operatiiviset vuokrasopimukset kirjataan jatkossa taseeseen varoiksi ja veloiksi ja tuloslaskelmaan merkitään enää ainoastaan poistot ja korkokulut. IFRS 16-standardin mukaan laadittuun tilinpäätökseen kirjatut vaikutukset kuvaavat hyvin tapahtuvaa muutosta.

3.6 IFRS 16-standardin vaikutukset yrityksen X tunnuslukuihin

Tunnuslukujen avulla pyritään kuvaamaan yritysten taloudellista toimintaa. Niiden avulla arvoidaan muun muassa yrityksen taloudellista toimintakykyä. Tunnusluvuilla voidaan myös kuvata esimerkiksi tilinpäätöksen lukijalle tärkeitä asioita tilinpäätökseen liittyen. (Leppiniemi, Leppiniemi & Kisanlahti 2012.) Tässä opinnäytetyössä tunnuslukujen avulla pyritään kuvaamaan standardin muutoksen vaikutuksia toimeksiantajan tilinpäätöksessä ja kirjanpidossa.

Tunnuslukuja voidaan laskea monilla eri tavoilla ja niiden laskentakaavat onkin tärkeä merkitä näkyviin niiden lukijaa varten. Tässä opinnäytetyössä vertaillaan eri tunnuslukuja yrityksen X tilinpäätöksien välillä. Molemmat tilinpäätökset ovat vuoden 2016 luvuilla laadittuja. Toinen tilinpäätöksistä on laadittu noudattaen tonttivuokrasopimuksien osalta IAS 17-standardia ja toinen vastaavasti noudattaen IFRS 16-standardia. Tämän avulla pyritään selvittämään, mitä vaikutuksia tonttivuokrasopimuksien osalta tulee IFRS 16-standardin käyttöönotolla olemaan yrityksen tilinpäätöksistä saataviin tunnuslukuihin.

Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan muutosta neljän merkittävän tunnusluvun avulla. Nämä neljä tunnuslukua ovat Gearing, EBIT, ROI ja ROCE. Gearing eli nettovelkaantumisaste antaa kuvan yrityksen velkaantuneisuudesta. Se kuvaa yrityksen oman pääoman ja korollisten nettovelkojen suhdetta. Tunnuslukua tulkittaessa on hyvä huomioida, että mitä suurempi luku on, sitä velkaantuneempi yritys on. Toisin sanoen, jos yrityksen Gearing-luku on alle yksi on yritys pystynyt parantamaan korollisten velkojen ja oman pääoman keskinäistä suhdetta. Jos luku on negatiivinen on yritys nettovelaton. (Balance Consulting.) EBIT eli toisin sanoen liike-tulos kertoo yrityksen toiminnan tuloksen ennen mahdollisia rahoituseriä, kuten korkoja ja veroja (Talouselämä). ROI eli sijoitetun pääoman tuotto-prosentti kuvaa suhteellista kannattavuutta. Sijoitetulle pääomalle odotetaan yrityksen vieraan pääoman maksaman koron suuruista vähimmäistuottoa. Omalle pääomalle yrityksen olisi saatava tämän hetkisen korkotason mukainen tuotto. Ohje arvona voidaan pitää, että jos sijoitetun pääoman tuotto-prosentti on yli 15%, on se silloin hyvällä tasolla. (Balance Consulting.) ROCE kuvaa myös sijoitetun pääoman tuotto-prosenttia. Eli tunnusluku kertoo aivan kuten ROI, että millaista tuottoa on kertynyt yrityksen sijoitetulle pääomalle. (Tunnusluvut blogspot 2011)

	IAS 17	IFRS 16
Gearing	0,915	0,930
EBIT	6530	6546
ROI	15,15 %	15,04 %
ROCE	17,13 %	17,11 %

Taulukko 3 Tunnusluvut

Taulukossa 3 näkyvissä tunnusluvuissa on käytetty PwC:n julkaisussa (2016) olevia tunnusluku-
jen laskentakaavoja. Gearing on laskettu kaavalla $\text{velat} / \text{oma pääoma}$. EBIT tulee suoraan
yrityksen tuloslaskelmasta, kohdasta, jossa on tulos ennen veroja ja korkoja. Balance Consul-
ting- sivuston mukaan ROI lasketaan kaavalla $\text{tilikauden voitto} + \text{rahoituskulut} + \text{verot} / \text{ta-}$
 $\text{seen loppusumma} - \text{korottomat velat}$ ja tätä kaavaa on käytetty yllä olevassa taulukossa.
ROCE:n kaava on PwC:n julkaisusta (2016) otettu kaava $\text{EBIT} / \text{oma pääoma} + \text{rahoitusvelat}$.

Yllä olevassa taulukossa 3 on laskettuna Gearing, EBIT, ROI ja ROCE yrityksen X vuoden 2016 esimerkkitilinpäätöstä apuna käyttäen. IAS 17- sarakkeen kohdalla yrityksen tonttivuokrasopimukset on kirjattu tämän hetkisen standardin mukaan. IFRS 16-sarakkeessa olevat luvut on sen sijaan laskettu muokatun tilinpäätöksen avulla, jossa tonttivuokrasopimukset on kirjattu IFRS 16-standardin mukaisesti. Taulukon luvuissa ei nähdä merkittäviä eroja, sillä tonttivuokrasopimuksien summat suhteessa muihin tilinpäätöksen lukuihin on kovin pienet. Luvuista voidaan kuitenkin nähdä aiemmin luvussa 2.1.2 kuvattuja standardin aiheuttamia muutoksia. Kuten aiemmin todettiin Gearing tulee kasvamaan, sillä IAS 17-standardin mukaan operatiivisiksi luokitellut vuokrasopimukset kirjataan IFRS 16-standardin mukaan taseeseen. Lisäksi myös EBIT kasvaa, sillä vuokratulot, jotka poistuvat liikevoitosta ovat suuremmat kuin kirjattavat poistot. Haastattelun mukaan yritys X seuraa paljon ROI-tunnuslukua ja se on nostettu tarkasteltavien tunnuslukujen joukoon tämän takia (Taluspäällikkö 1). ROI- luku pieneni aavistuksen EBIT:n ja rahoitusvelkojen kasvaessa ja oman pääoman pienentyessä. Samoin kuin ROI myös ROCE osoittaa pienenemisen merkkejä. EBIT:n paraneminen kasvattaa ROI:ta ja ROCE:a. Rahoitusvelkojen kasvaminen puolestaan pienentää niitä ja lisäksi EBIT:n paraneminen kompensoi korollisten velkojen kasvua.

Taulukossa 3 näkyvät tunnusluvut kertovat, että yrityksen toiminta on hyvällä tasolla. Gearing on yrityksellä alle yksi, joka kertoo siitä, että yrityksen korollisten velkojen ja oman pääoman suhde on hyvällä tasolla. EBIT- luku kasvaa ja se kertoo siitä, että yrityksen tulos ennen korkoja ja veroja kasvaa. ROI- luku kertoo yrityksen sijoitetun pääoman tuotosta. Balance Consultingin julkaisemien viitteellisten arvojen mukaan ROI on hyvä, jos se on yli 15%. Näin ollen yrityksen X sijoitetun pääoman tuotto on hyvällä tasolla molempien tarkasteltavien tilinpäätösten osalta. Yritys X on siis saanut hyvin tuottoa yritykseen sijoitetulle, korkoa tai muuta tuottoa vaativalle pääomalle. ROCE-luku osoittaa yhtäläillä, että sijoitetun pääoman tuottoa on saatu hyvin tilikauden aikana standardin kirjaamistavasta riippumatta.

4 Tulokset

Tässä osiossa kerrotaan opinnäytetyön tuloksista. Tuloksia pohditaan eri tutkimusmenetelmien kannalta ja kuvataan tutkimuksen avulla ilmenneitä kehittämiskohteita yrityksessä X. Lisäksi tuloksiin listataan jatkotutkimusmahdollisuuksia, joita on herännyt tutkimuksen edetessä, mutta jotka on jouduttu rajaamaan tämän tutkimuksen ulkopuolelle eri syistä. Tässä osiossa vastataan myös tutkimusongelmaan: miten uusi IFRS 16-standardi tulee vaikuttamaan rakennusyhtiön kirjanpitoon ja tilinpäätökseen.

4.1 Haastattelun tulokset

Tutkimuksessa toteutetun haastattelun avulla saatiin hyvin selvitettyä, millainen tietämys yrityksen taluspäälliköillä on uudesta IFRS 16-standardista ja miten he haluaisivat standardiin

perehtyä. Tutkimuksessa olisi voitu haastatella laajemmin talousosastoa, jotta oltaisiin nähty laajemmin tietämys ja ohjeistuksen tarve IFRS 16-standardin käyttöön.

Haastattelussa löydettiin oikea suunta opinnäytetyölle. Se päätettiin rajata koskemaan ainoastaan tonttivuokrasopimuksia, sillä niillä tulee talouspäälliköiden oletuksen mukaan olemaan kuitenkin merkittävä vaikutus yrityksen taseeseen uuden standardin käyttöönoton jälkeen. Haastattelussa kävi ilmi, että tonttivuokrasopimuksien käsittelyn avaaminen uuden standardin mukaan, antaa riittävät ohjeet suoriutumaan myös muista tarvittavista vuokrasopimuksista.

Haastattelussa päädyttiin siihen, että IAS 17-vuokrasopimusstandardin mukaisia kirjauksia ei tarvitse juurikaan avata opinnäytetyössä. Sen sijaan keskitytään uuden standardin kuvaamiseen konkreettisemmin. IAS 17-standardin mukaisia kirjauksia onkin avattu tutkimuksessa vain pintapuolisesti niin, että voidaan kuitenkin havaita käyttöönoton yhteydessä tapahtuma muutos.

Haastattelussa selvisi myös, että yrityksen toimintatapoja vuokrasopimuksien käsittelyssä olisi hyvä kehittää. Tämän hetkiset käytännöt koetaan työlääksi. Lisäksi uskotaan olevan olemassa myös tehokkaampia tapoja vuokrasopimuksien käsittelyyn ja niihin tulisikin perehtyä ajan kanssa. Toisaalta esimerkiksi uuteen vuokrasopimuksien käsittelyjärjestelmään siirtyminen on myös suuri kustannuskysymys. IFRS 15-standardia voi alkaa soveltamaan ennen IFRS 16-standardin käyttöönoton aloittamisajankohtaa ja IFRS 16-standardia on mahdollista alkaa sovelta-
maan myös yhtä aikaa IFRS 15-standardin kanssa. Standardin käyttöönoton ajankohdasta ei osattu vielä sanoa. Standardien sovaltemisen aloittaminen yhtä aikaa voisi olla kustannustehokasta ja säästää aikaa.

4.2 Standardin muutos

IAS 17-standardin mukaan operatiiviset vuokrasopimukset on jätetty taseen ulkopuolelle, joten merkittävää on etenkin näiden sopimusten siirtyminen taseeseen. Kaikki vuokrasopimukset tullaan siis jatkossa kirjaamaan varoihin ja velkoihin. Ainoastaan lyhytaikaiset ja arvoltaan vähäiset vuokrasopimukset voi valinnaisesti jättää taseen ulkopuolelle. Lisäksi uuden standardin mukaan vuokrasopimusvelkojen korkokulut sekä poistot käyttöomaisuuseristä merkitään tuloslaskelmaan.

Standardi tulee yhtenäistämään vuokrasopimusten kirjaamista yritysten välillä, joka on erityisesti sijoittajien tiedonsaannin kannalta erittäin positiivinen asia. Uusi standardi vaikuttaa taseen mukaan perustuviin tunnuslukuihin. Esimerkiksi Gearing, EBIT ja EBITDA tulevat kasvamaan yrityksillä, joilla on aiemmin ollut operatiivisia vuokrasopimuksia.

4.3 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuuden kannalta on olennaista ymmärtää tapa, jolla tutkimusraportti olisi hyvä kirjoittaa ja miten tutkimuksessa tehdyt ratkaisut pystytään perustelemaan. Tutkimusraportissa onkin tärkeää, että se kirjoitetaan riittävällä tarkkuudella. Etenkin laadullisessa tutkimuksessa aineiston ja tulosten luotettavuus on riippuvainen pitkälti siitä, kuinka ne vastaavat tutkittavien tarkoittamia merkityksiä ja kuinka hyvin aineisto pystytään tiivistämään keskeisiin asioihin. Lisäksi kaikki käsitteet tulee olla riittävän hyvin selvennetty, jotta se luo laadullisen kuvan. Tutkimuksessa on myös tärkeää selvittää mistä tieto on saatu, jotta lukija voi muodostaa kuvan lähteen luotettavuudesta. (Helsingin yliopisto.)

Tutkimuksen luotettavuutta voidaan kuvata käsitteillä reliabiliteetti ja validiteetti. Reliabiliteetilla tarkoitetaan luotettavuutta eli tulosten tarkkuutta. Tähän tutkimuksen tekijä pyrkii esimerkiksi osoittamalla etteivät tutkimustulokset ole sattumanvaraisia. Validiteetilla tarkoitetaan sitä, että tutkimusmenetelmällä, kuten vaikka haastattelulla, on pystytty selvittämään juuri sitä, mitä on haluttu selvittää. (Tuomi 2008, 149-150.)

Tutkimuksessa tekijän täytyy pohtia luotettavuuden näkökulmasta esimerkiksi uskottavuutta. Opinnäytetyössä on tärkeää huomioida se, että tutkimusraportti on kirjoitettu tarkasti ja vaihe vaiheelta eteneväksi selkeäksi kokonaisuudeksi. Lisäksi on olennaista, että tutkimuksella vastataan tutkimusongelmaan. (Heikkilä 2008, 188.)

Tämän opinnäytetyön haaste on ollut vaikeiden sanojen riittävä avaaminen. Tutkimus sisältää paljon vaikeita käsitteitä ja ne on pyritty parhaalla mahdollisella tavalla selittämään lukijajäsvällisesti. Tämä on ollut merkityksellistä myös opinnäytetyön kirjoittajalle, jolle käsitteet ovat olleet yhtä lailla vieraita.

Opinnäytetyössä on käytetty paljon luotettavia lähteitä ja ne on kirjattu Laurea-ammattikorkeakoulun vaatimilla tavoilla. Lähteet on merkitty tekstiin lyhyellä viitteellä, jonka voi tarkistaa pidemmällä viittauksella opinnäytetyön lopussa olevasta lähdeluettelosta. Jokainen lähde on valittu tarkasti ja lähteissä on käytetty tuoreimpaa tietoa uuteen standardiin liittyen.

Opinnäytetyöstä on koottu selkeä ja tarkka tutkimusraportti IFRS 16-standardin vaikutuksista toimeksiantajayrityksessä. Tutkimuksessa on toteutettu haastattelu, jolla on saatu haluttua tietoa toimeksiantajayrityksen tämän hetkisestä tietämyksestä ja nykyisistä toimintatavoista. Toisaalta tutkimuksen uskottavuutta olisi voitu lisätä esimerkiksi vertaamalla toimeksiantajan tietoa johonkin kilpailevan yrityksen tietoihin.

Tutkimuksen reliabiliteetti eli tulosten tarkkuus on riittävä. Haluttua muutosta on esimerkiksi tunnuslukuja vertailemalla kuvattu niin, että se antaa tarkan kuvan IFRS 16-muutoksen vaikutuksesta. Tutkimuksen validiteetti on myös onnistunut. Tutkimuksessa pystyttiin osoittamaan muutokset kirjanpidossa ja tilinpäätöksestä saatavissa tunnusluvuissa konkreettisten esimerkkien avulla.

4.4 Kehittämiskohteet ja jatkotutkimusmahdollisuudet

Opinnäytetyötä tehdessä nousi esiin monia kehitysideoita ja asioita, joita yrityksessä voisi hoitaa eri tavalla. Jokaisen tutkimuksen jälkeen löytyy varmasti myös jatkotutkimusmahdollisuuksia. Alla on kerrottu opinnäytetyön teon yhteydessä nouseita jatkotutkimusaiheita, joita voi hyödyntää esimerkiksi tulevilla opinnäytetyöissä.

Looginen jatkotutkimusmahdollisuus tämän opinnäytetyön jälkeen on yrityksen kirjanpito tapoihin perehtyminen IFRS 16-standardin käyttöönoton jälkeen. Samalla voisi selvittää, onko tämän tutkimuksen tuloksilla ollut mahdollisesti hyötyä yritykselle IFRS 16-standardin käyttöönottoon siirryttäessä. Vaikka aiheesta ei tekisi opinnäytetyötä, olisi tästä aiheesta mielenkiintoista tehdä myös esimerkiksi vain tähän opinnäytetyöhön liittyvä jatkokysely, jolla opinnäytetyöntekijä saisi tietää tämän opinnäytetyön hyödyn yritykselle.

Tällä hetkellä yritys käsittelee vuokrasopimuksiaan ainoastaan exceliä apuna käyttäen. Vuokrasopimusten käsittelyyn on olemassa valtava määrä erilaisia järjestelmiä ja yrityksen X olisi hyvä vertailla, testata ja löytää omiin tarpeisiinsa vastaava järjestelmä tai nykyisiin järjestelmiin liitettävä laajennus tai lisäosa, jolla vuokrasopimuksia olisi mahdollista hallita. Siihen perehtyminen voisi olla toimeksiantajayritykselle jatkossa todella hyödyllistä. Järjestelmän avulla toimintatapoja pystyttäisiin nopeuttamaan ja selkeyttämään. IFRS 16-standardin siirtymävaiheessa uuden järjestelmän käyttöönotto olisi myös loogista.

Tässä tutkimuksessa pohdittiin ainoastaan yrityksen tonttivuokrasopimuksia. Työssä keskityttiin käsittelemään tonttivuokrasopimuksia ennen rakentamisen aloittamista ja rakentamisen ajalta. Pohdittavaksi jää miten vuokra-aika lopulta tullaan määrittelemään ja miten esimerkiksi asunto-osakeyhtiöiden tonttivuokrasopimuksia tulisi käsitellä rakennusyrityksen taseessa valmiiden myymättömien osakehuoneistojen osalta. Tämä on kysymys, joka tarvitsisi lisätutkimusta ja olisi hyvä jatkotutkimuksen aihe.

Lisäksi toimeksiantajayrityksen kohdalla voisi miettiä IFRS 16-standardin käyttöönottoa yhtä aikaa IFRS 15-standardin kanssa. Se voisi olla kustannustehokasta ja auttaisi yritystä säästämään muutosprosesseihin käytettävää aikaa. Tähän täytyisi perehtyä yhtä aikaa IFRS 15-standardin kanssa ja standardeja olisi hyvä vertailla myös keskenään. IFRS 16-standardin käyttöönoton yhteydessä onkin huomioitava IFRS 15-standardi ja sen vaikutukset IFRS 16-

standardin noudattamiseen, sillä niillä voi olla vaikutuksia toisiinsa. Standardin käyttöönotosta olisi hyvä laatia suunnitelma ja aikataulu sen toteuttamista varten.

5 Loppusanat

IFRS 16-standardin käyttöönotto on pakollista kansainvälisille pörssinoteeratuille yrityksille ja toimeksiantajankin on aloitettava noudattamaan sitä viimeistään 1.1.2019 tai sen jälkeen tehtyjen vuokrasopimusten osalta. Ennen standardin käyttöönottoa Suomessa, on EU:n vielä hyväksyttävä se. Käyttöönoton voi aloittaa myös takautuvasti, mutta se ei ole yrityksille pakollista. Yrityksen X täytyykin pohtia niin vuokrasopimusstandardin takautuvaa soveltamista kuin standardin soveltamisen aloittamista esimerkiksi IFRS 15-standardin kanssa yhtä aikaa.

Standardin käyttöönotto vaatii aikaa ja standardin huolellista tuntemusta. Standardin huolellinen tutustuminen vie aikaa, mutta se on kannattavaa, etenkin jos yritys aikoo hyödyntää helpotukset standardin käyttöönoton siirtymisvaiheessa. Yrityksen X olisi myös kannattavaa pohtia järjestelmän hankkimista vuokrasopimusten käyttöönoton helpottamiseksi.

Opinnäytetyön tutkimusongelmana oli: Miten uusi IFRS 16-standardi tulee muuttamaan rakenusyhtiön kirjanpitoa ja millaisia vaikutuksia sillä on yrityksen tilinpäätöksestä saataviin tunnuslukuihin? Suurimmat vaikutukset tullaan näkemään siis taseessa, johon tullaan kirjaamaan jatkossa kaikki vuokrasopimukset. Aiemman IAS 17-standardin sovelluksessa on pystytty jättämään operatiiviset vuokrasopimukset taseen ulkopuolelle ja ne on merkitty ainoastaan taseen liitetietoihin. Näiden operatiivisten vuokrasopimusten siirtyessä taseeseen kasvaa leasingomaisuus esimerkiksi yrityksellä X huomattavasti. Tämä muutos tulee vaikuttamaan merkittävästi etenkin yrityksen taseesta laskettaviin taloudellisiin tunnuslukuihin, aivan kuten opinnäytetyö osoittaa.

Kuten lähes aina, myös tämän tutkimuksen teon yhteydessä ilmeni ideoita jatko- ja lisätutkimuksille sekä kehitysideoita toimeksiantajayritykselle. Tärkein kehitettävä kohde on ehdottomasti jonkin toimivan järjestelmän käyttöönotto vuokrasopimusten käsittelyssä. Tästä voisi muotoilla jatkotutkimusidean, jossa vertailtaisiin eri järjestelmiä ja pyrittäisiin löytämään yritykselle mahdollisimman toimiva järjestelmä vuokrasopimusten käsittelyyn. Lisäksi yrityksen olisi hyvä pohtia IFRS 16-standardin soveltamisen aloittamista yhtä aikaa IFRS 15-standardin kanssa ja näiden kahden uuden standardin käyttöönoton resurssointia.

Opinnäytetyössä onnistuttiin avaamaan ja selkeyttämään, mikä IFRS 16-standardi on ja miten kirjanpidon kirjaukset tehdään uuden standardin mukaan. Lisäksi selvitettiin erityisesti taseeseen perustuvien tunnuslukujen avulla IFRS 16-standardin mahdollisia vaikutuksia toimeksiantajalle ja opinnäytetyössä pystyttiinkin rakentamaan vaikutuksista selkeä kuva.

Lähteet

Painetut lähteet

Haaramo, V. 2013. Verotus. Porvoo: Kirjapaino Uusimaa.

Halonen, J., Jalkanen-Steiner, J., Johansson, N., Kyrölä, P., Nurmo, P., Pyykkönen, R-L., Sundvik, P., Suomela, M., Tolvanen, M., Torkkel, T., Torniainen, T., Tuomala, M. & Vesikukka, E. 2013. IFRS-käytännön käsikirja. 3.painos. Porvoo: Edita.

Horsmanheimo, P. & Steiner, M-L. 2008. Tilintarkastus- asiakkaan opas. 2.painos. Juva: WS Bookwell Oy.

Heikkilä, T. 2008. Tilastollinen tutkimus. Helsinki: Edita.

Kinnunen, H. 2016. Tontin lunastuskorvausta ei lasketa varainsiirtoveronperusteeseen. Suomen Kiinteistölehti.

Leppiniemi, J. & Leppiniemi, R. 2006. Tilinpäätöksen tulkinta. Juva: WS Bookwell Oy.

Räty, P. & Virkkunen, V. 2004. Kansainvälinen tilinpäätöskäytäntö- IFRS-raportointi. 2.painos. Porvoo: WSOY.

Tuomi, J. 2008. Tutki ja lue. Johdatus tieteellisen tekstin ymmärtämiseen. 1.-2. painos. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Sähköiset lähteet

Accountingverse. Financial Ratio Analysis. Viitattu 27.12.2016. <http://www.accounting-verse.com/managerial-accounting/fs-analysis/financial-ratios.html>

Balance consulting. Tunnuslukuopas. Viitattu 27.12.2016. <http://www.balanceconsulting.fi/tunnusluvut>

Deloitte. IAS 17- Leases. Viitattu 14.12.2016. <http://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias17>

Haaramo V., Palmuaro, S. & Peill, E. 2016. Kansainvälinen tilinpäätöskäytäntö IFRS-raportointi. Helsinki: Talentum Media Oy.

Helsingin Yliopisto. Tutkimuksen luotettavuus. Viitattu 2.11.2016. <http://ethesis.helsinki.fi/julkaisut/kas/kasva/pg/helenius/8luku.html>

IFRSa. 2016. IFRS 16 Leases. Project Summary and Feedback Statement. Viitattu 3.1.2016. http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/IFRS_16_project-summary.pdf

IFRSb. 2016. IFRS 16 Leases. Effect Analysis. Viitattu 2.2.2017. http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/IFRS_16_effects_analysis.pdf

Järvenpää, E. 2006. Laadullinen tutkimus. Viitattu 21.12.2016 <http://www.cs.tut.fi/~ihtesem/k2007/materiaali/luento4.pdf>

Kauppalehti. Yrityshaku. Viitattu 22.1.2017. www.kauppalehti.fi

KMPG. 2016. IFRSview. Viitattu 21.12.2016. <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016/05/IFRS-View-2016-Secured.pdf>

Leppiniemi, J., Leppiniemi, R. & Kisanlahti, T. 2012. Tilinpäätöksen tulkinta. Helsinki: Talentum Media Oy.

PwC. 2016. In Depth: Ajankohtaista taloudellisessa raportoinnissa. IFRS 16- Uusi aikakausi vuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyssä. Viitattu 2.11.2016. http://www.pwc.fi/fi/ifrs-julkaisut/tiedostot/in-depth-ifrs-16-vuokrasopimuksissa-022016.pdf?_ga=1.234187801.688583197.1487656631

Samk. Aineistonkeruu. Viitattu 2.1.2017. <http://hui01.bh.spt.fi/vk/sotepo/tmrt.nsf/html-view/7E552C17A0854E82C2257114003C9A25>

Suomen tilintarkastajat. IFRS 16 vuokrasopimukset. Viitattu 22.11.2016. <http://www.suomen-tilintarkastajat.fi/julkaisut/ifrs/ifrs-16-vuokrasopimukset-kirja>

Talouselämä. Näin talouselämä laskee tunnusluvut. Viitattu 30.1.2017. <http://www.talouselama.fi/uutiset/nain-talouselama-laskee-tunnusluvut-3386449>

Tunnusluvut blogspot. Tilinpäätösanalyysi- Talouden tunnusluvut. Viitattu 30.1.2017. <http://tunnusluvut.blogspot.fi/2011/06/sijoitetun-paaoman-tuottoprosentti-roce.html>

Vero. Kirjanpito, tilikausi ja verovuosi. Viitattu 23.1.2017. [https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Liikkeen_ ja_ ammatinharjoittaja/Perustaminen/Kirjanpito_tilikausi_ ja_ verovuosi\(9362\)](https://www.vero.fi/fi-FI/Yritys_ ja_yhteisoasiakkaat/Liikkeen_ ja_ ammatinharjoittaja/Perustaminen/Kirjanpito_tilikausi_ ja_ verovuosi(9362))

Virtuaalilakimies. Yleistä leasingsopimuksista. Viitattu 12.12.2016 <https://virtuallawyer.fondiatools.com/Sivut/Yleistä%20leasingsopimuksista.aspx>.

Yritys X verkkosivut. Viitattu 2.1.2017.

Julkaisemattomat lähteet

Taluspäällikkö 1 haastattelu 22.12.2016.

Taluspäällikkö 2 haastattelu 22.12.2016.

Kuviot

Kuvio 1 Opinnäytetyön toteutus.....	7
Kuvio 2 Standardien luoja ja tulkintaohjeiden lyhenne	9
Kuvio 3 IFRS-organisaation rakenne ja tehtävät (Haaramo ym. 2016.)	10
Kuvio 4 IFRS 16-standardin ulkopuolelle jäävät vuokrasopimukset (PwC 2016, 1).	17
Kuvio 5 Käyttöomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan arvostaminen (PwC 2016, 12).	19
Kuvio 6 Kirjaukset vuokra-ajan alussa.....	28
Kuvio 7 Vuokramaksun kirjaaminen.....	29
Kuvio 8 Poistokirjaukset	30
Kuvio 9 Tilinpäätöskirjaukset	31
Kuvio 10 IAS 17 tase	32
Kuvio 11 IAS 17 tuloslaskelma	33
Kuvio 12 IFRS 16 tase.....	33
Kuvio 13 IFRS 16 tuloslaskelma	34

Taulukot

Taulukko 1 Muutokset taseessa (IFRSa 2016, 4).	22
Taulukko 2 Muutokset tuloslaskelmassa (IFRSa 2016, 5).	23
Taulukko 3 Tunnusluvut.....	35

Liitteet

Liite 1: Haastattelukysymykset.....	46
-------------------------------------	----

Liite 1: Haastattelukysymykset

1. Mitä tiedät IFRS 16-standardista nyt?
2. Mikä on oma roolisi vuokrasopimusstandardien käsittelyssä tällä hetkellä?
3. Millaisia vuokrasopimuksia yrityksellä on?
4. Miten vuokrasopimuksia käsitellään tällä hetkellä?
5. Onko tämän hetkessä käytännössä jotain kehitettävää (jos ei huomioida tulevaa uuden standardin muutosta)?
6. Tiedätkö milloin yritys alkaa soveltamaan uutta IFRS 16-standardia?
7. Oletteko miettineet jonkin tietyn järjestelmän käyttöä IFRS 16-standardin soveltamiseen?