

**LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY:N
TILINPÄÄTÖSANALYYSI**



Ammattikorkeakoulututkinnon opinnäytetyö

Visamäki, Liiketalouden koulutusohjelma

Kevät, 2018

Sanni Marjomäki

Liiketalouden koulutusohjelma
Visamäki, Hämeenlinna

Tekijä	Sanni Marjomäki	Vuosi 2018
Työn nimi	Linnan Kiinteistökehitys Oy, tilinpäätösanalyysi	
Työn ohjaaja	Ari Sarviharju	

TIIVISTELMÄ

Opinnäytetyön tarkoituksena oli laatia tilinpäätösanalyysi Linnan Kiinteistökehitys oy:lle. Tutkimuksen aineistona käytettiin yrityksen tilinpäätöstiетоja vuosilta 2015–2017, jotta saatiin mahdollisimman kokonaisvaltainen kuva yrityksen taloudellisesta kehityksestä tilinpäätösanalyysin avulla.

Teoreettisessa osuudessa käsiteltiin virallista tuloslaskelmaa ja tasetta. Tutkimusta varten virallisista tilinpäätöksistä laadittiin oikaistut tuloslaskelmat sekä taseet. Teoriaosuudessa käsitellään myös tilinpäätöstietojen pohjalta tehtävää tilinpäätösanalyysia yleisesti, tilinpäätösanalyysin vaihteita sekä tunnuslukuja.

Toimialavertailussa käytettiin Finnvera oy:n tuottamia toimialakohtaisia tilinpäätöstietoihin perustuvia tilastoja, joiden pohjalta tunnuslukujen avulla verrataan Linnan Kiinteistökehitys oy:n maksuvalmiutta, kannattavuutta sekä vakavaraisuutta. Tämän lisäksi saatuja tunnuslukuja verrattiin samalla alalla toimivan Spatium Toimitilat oy:n tunnuslukuihin. Tunnuslukuanalyysin lisäksi suoritettiin prosenttilukumuotoinen tilinpäätös ja trendianalyysi. Tilinpäätöksen oikaisut, tunnusluvut, trendianalyysi ja prosenttilukumuotoinen tilinpäätös laskettiin Excel-taulukkolaskentaohjelmalla.

Analyysissa nousee esille vuosi 2015, jolloin yrityksen korkojohdannaisten purku, kiinteistön saneeraus ja uuden tilavarauksjärjestelmän käyttöönotto ovat vaikuttaneet laskettuihin tunnuslukuihin. Tehdyn tilinpäätösanalyysin perusteella yrityksellä on kehitettävää kannattavuuden ja vakavaraisuuden osalta.

Avainsanat Tilinpäätösanalyysi, tunnusluvut, tunnuslukuanalyysi

Sivut 58 sivua, joista liitteitä 17 sivua

Degree Programme in Business Administration
Visamäki, Hämeenlinna

Author	Sanni Marjomäki	Year 2018
Subject	Financial Statement Analysis of a Case Company	
Supervisor	Ari Sarviharju	

ABSTRACT

The main purpose of this thesis was to create a financial statement analysis to Linnan Kiinteistökehitys oy. The materials of this study consist of the company's financial statements from the years 2015–2017 in order to obtain the best picture of the company's financial performance through financial analysis.

The official income statement and balance sheet were dealt with in the theory part. For the purposes of this study, the official financial statements were prepared by corrected income statement and balance sheets. The theoretical part also deals with the financial statements analysis on the basis of financial statements in general, the financial statements analysis and key figures.

The materials used in the comparison of companies were provided by Finnvera oyj. Based on the material it was possible to compare the profitability, liquidity and solvency. The company's key figures were compared with the key figures of Spatium Toimitilat oy, which operates in the same sector. The main objective of this thesis, the analysis, comes after the theoretical study. The analysis was made by using Microsoft Excel spreadsheet application.

In 2015 the key figures were better, because the company's interest rate derivatives were dissolved. Based on the financial statements analysis, the company has to develop its profitability and solvency.

Keywords Financial statement analysis, key ratio, key figure analysis

Pages 58 pages including appendices 17 pages

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	1
1.1	Työn tavoitteet.....	2
1.2	Tutkimusmenetelmät.....	2
2	TILINPÄÄTÖS.....	3
2.1	Tuloslaskelma.....	3
2.2	Tase.....	5
2.2.1	Vastaavaa.....	6
2.2.2	Vastattavaa.....	7
2.2.3	Rahoituslaskelma.....	9
2.3	Liitetiedot.....	9
2.4	Toimintakertomus.....	10
3	TILINPÄÄTÖSANALYYSI.....	11
3.1	Tilinpäätösanalyysin vaiheet.....	11
3.2	Tilinpäätösanalyysin oikaisutoimenpiteet.....	12
3.2.1	Tuloslaskelman oikaisu.....	13
3.2.2	Taseen oikaisu.....	13
3.3	Tunnuslukuanalyysi.....	16
3.4	Kannattavuus.....	17
3.4.1	Käyttökateprosentti.....	17
3.4.2	Liiketulosprosentti.....	18
3.4.3	Nettotulosprosentti.....	18
3.4.4	Kokonaispääoman tuottoprosentti.....	19
3.4.5	Sijoitetun pääoman tuottoprosentti.....	19
3.4.6	Oman pääoman tuottoprosentti.....	20
3.5	Vakavaraisuus.....	20
3.5.1	Omavaraisuusaste.....	21
3.5.2	Suhteellinen velkaantuneisuus.....	21
3.5.3	Net gearing (nettovelkaantumisaste).....	21
3.6	Maksuvalmius.....	22
3.6.1	Quick ratio.....	22
3.6.2	Current ratio.....	23
3.6.3	Rahoitustulosprosentti.....	23
3.6.4	Rahoitusjäämäprosentti.....	23
3.7	Käyttöpääoma.....	24
4	KOHDEYRITYS.....	25
4.1	Tilinpäätöksen oikaisut.....	25
4.2	Kannattavuuden tunnusluvut.....	26
4.2.1	Käyttökateprosentti.....	26
4.2.2	Sijoitetun pääoman tuottoprosentti.....	27
4.2.3	Oman pääoman tuottoprosentti.....	27
4.3	Maksuvalmiuden tunnusluvut.....	28

4.3.1	Quick ratio	29
4.3.2	Current ratio	29
4.4	Vakavaraisuuden tunnusluvut.....	30
4.4.1	Omavaraisuusaste prosentti	30
4.4.2	Net gearing	31
4.4.3	Velkaprosentti	32
4.5	Käyttöpääoman tunnusluvut	32
4.5.1	Käyttöpääomaprosentti.....	33
4.5.2	Myyntisaamisten kiertoaika, pv	33
4.5.3	Ostovelkojen kiertoaika, pv.....	34
4.6	Prosenttilukumuotoinen tilinpäätös	36
4.7	Trendianalyysi	37
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	38
	LÄHTEET	40

Liite 1	Virallinen tuloslaskelma
Liite 2	Oikaistu tuloslaskelma
Liite 3	Prosenttilukumuotoinen oikaistu tuloslaskelma
Liite 4	Trendianalyysi oikaistusta tuloslaskelmasta
Liite 5	Virallinen tase vastaavaa
Liite 6	Oikaistu tase vastaavaa
Liite 7	Prosenttilukumuotoinen oikaistu tase vastaavaa
Liite 8	Trendianalyysi oikaistun taseen vastaavaa-puolesta
Liite 9	Virallinen tase vastattavaa
Liite 10	Oikaistu tase vastattavaa
Liite 11	Prosenttilukumuotoinen oikaistu tase vastattavaa
Liite 12	Trendianalyysi oikaistun taseen vastattavaa-puolesta
Liite 13	Linnan Kiinteistökehitys Oy tunnusluvut
Liite 17	Finnvera Oyj toimialan ja Spatium Toimitilat Oy tunnusluvut

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia ja analysoida Linnan Kiinteistökehitys oy:n talouden kehitystä tilinpäätösanalyysin eri menetelmien avulla. Tarkastelukautena käytetään vuosia 2015–2017, yrityksen tilikauden pituus on 12 kuukautta. Taloudellista tilannetta määritellään analysoimalla tilinpäätöstä sekä siitä laskettavia tunnuslukuja. Tämän lisäksi tutkimuksessa tuotetaan prosenttilukumuotoinen tilinpäätös ja trendianalyysi.

Toimeksiantajana toimii Linnan Kiinteistökehitys oy, joka toimii kiinteistöliiketoiminnan alalla Kanta-Hämeessä. Yhtiö on aloittanut toimintansa 1996, toimien kiinteistöjen vuokrauksen ja hallinnan harjoittajana. Yrityksen historiaan mahtuu useamman yrityksen fuusioituminen sekä omistettävien osuuksien lisääntyminen ja liiketoiminnan laajentuminen.

Pääkysymyksiä on kolme:

- Miltä yrityksen toiminta näyttää laskettujen tunnuslukujen kautta?
- Millainen yrityksen taloudellinen tilanne on verrattuna toimialaan vertailujaksona?
- Mitä tilinpäätösanalyysi tarkoittaa?

Opinnäytetyön tunnusluvut on valittu siten, että ne antavat mahdollisimman laajan kuvan taloudellisesta tilanteesta useamman tekijän avulla. Tunnuslukujen avulla analysoitiin muun muassa toiminnan kannattavuutta, rahoituksen riittävyttä sekä pääoman rakennetta.

Opinnäytetyön tavoitteiden saavuttamiseen tarvitaan Linnan Kiinteistökehitys oy:n tilinpäätökset vuosilta 2015, 2016 ja 2017. Tilinpäätöksistä tehdään oikaistut tilinpäätökset, joiden eristä valitut tunnusluvut saadaan laskettua. Saatuja tunnuslukujen arvoja verrataan eri vuosien välillä ja samalla toimialalla toimivien yritysten tunnuslukujen arvoihin. Lisänä saatuja arvoja verrataan myös samalla alalla toimivan Spatium Toimitilat oy:n tunnuslukujen arvoihin. Opinnäytetyössä esitetään myös tunnuslukujen kuvaajia, joiden avulla saatujen arvojen tulkinta olisi helpompaa yritykselle sekä lukijalle. Opinnäytetyön tarkoituksena on myös tuottaa yritykselle vertailutietoa, jota voidaan käyttää arvioidessa yrityksen tämänhetkisiä sekä tulevia toimintaedellytyksiä. Tilinpäätösanalyysi on tuotettu useille yrityksille opinnäytetyön muodossa. Usein näistä opinnäytetöistä puuttuu tunnuslukujen sanallinen informaatio, joka puuttumisellaan hankaloittaa työn lukemista sekä saatujen tuloksien ymmärtämistä.

1.1 Työn tavoitteet

Opinnäytetyön perustana toimii teoriaosuus, joka esittelee tärkeimmät käsitteet, termit ja tavoitteet. Työn tarkoituksena on tuottaa toimeksiantajalle tilinpäätöksen lukujen analysointi mahdollisimman selkeästi sekä helposti tulkittavaksi.

Teoreettisen viitekehyksen jälkeen opinnäytetyössä käsitellään Linnan Kiinteistökehitys oy:n oikaistusta tilinpäätöksestä laskettuja tunnuslukuja, prosenttilukumuotoista tilinpäätöstä sekä trendianalyysiä.

Toimeksiantaja on kiinnostunut yrityksen tulevaisuuden toimintaedellytyksistä. Tätä on arvioitu taloudellisten tunnuslukujen, yritysverailun sekä toimialan vastaavien lukujen avulla.

Toimeksiantajalle ei ole aikaisemmin tehty tilinpäätösanalyysiä yrityksen näkökulmasta. Aikaisemmin tilinpäätösanalyysin on tuottanut pankki, joka analysoi lähinnä sijoittajan tai lainanantajan näkökulmasta. Tämä työ onkin tehty yrityksen etuja ajatellen tarkemmalla tunnuslukujen laskulla ja syvemmällä analyysillä.

Työn tekijän tavoitteena on ymmärtää paremmin osakeyhtiön tilinpäätöstä ja sen analyysiä, varsinkin kiinteistöliiketoiminnan kannalta. Tavoitteena on tuottaa toimeksiantajalle sellaista informaatiota, joka edistää yrityksen toimintaedellytyksiä tulevaisuudessa.

1.2 Tutkimusmenetelmät

Tilinpäätösanalyysiä varten on luotu Excel-malli, jota yritys voi tulevaisuudessa käyttää pohjana analyysiä tehtäessä. Mallin pohjaksi virallisista tilinpäätöksistä muodostettiin oikaistut tuloslaskelma ja tase sekä näistä laskettavat tunnusluvut. Analyysistä johdetussa yhteenvedossa käsitellään toimeksiantajan taloudellista tilaa laskettujen tunnuslukujen avulla sekä arvioidaan mahdollisia kehityskohteita.

Työssä käytetyt tutkimusmenetelmät ovat kvalitatiivisia. Tällä kvalitatiivisella tutkimuksella on tavoitteena tuottaa totuudenmukainen näkökulma yrityksen taloudellisesta tilasta. Tämän tyyppiseen tutkimukseen menetelmä on sopiva, koska käsiteltävä aineisto on laajaa sekä moniulotteista.

Työn analysointiosuudessa käytettiin teoreettista tutkimusta taustatietona ja viitekehyksenä. Työn tutkimuskohteina olivat tarkastelujakson tilinpäätökset. Tutkimuksessa on hyödynnetty yrityksen taustatietoja sekä toimialan muiden yritysten taloudellisia lukuja.

2 TILINPÄÄTÖS

Tilinpäätöksen, jonka tarkoituksena on antaa kuva yrityksen taloudesta ja kirjanpidosta, laatiminen perustuu kirjanpitolakiin. Yrityksen kirjanpidosta johdettava tilinpäätös antaa taloudellista informaatiota yrityksen sidosryhmille. Sidosryhmillä, joita ovat muun muassa omistajat, sijoittajat, velkojat, yhteistyökumppanit, on tarve saada tieto yrityksen taloudellisesta tilanteesta. (Salmi 2012,23–26.)

Yrityksen tilinpäätösinformaatiolla on Seppäsen (2011,16.) mukaan teoreettisesti kolme keskeistä tehtävää; pääomien allokoinnin tehostaminen, toiminnan ohjauksen ja valvonnan tehostaminen ja sopimusehtojen muodostamisen sekä niiden valvonnan tehostaminen.

Kolme keskeistä päätöksentekotilannetta yrityksen taloudellisesta suorituksesta ja asemasta, joissa tilinpäätösinformaatiota tarvitaan, ovat yrityksen laatiman strategian onnistumisen ja yrityksen suorituskyvyn analysointi, yrityksen taloudellisen aseman sekä luottoriskin analysointi ja yrityksen arvon määrittelemine. (Seppänen 2011, 16–17.)

Näille päätöksentekotilanteille keskeisintä on se, että niissä joudutaan käyttämään tilinpäätösinformaatiota analysoinnin tukena. Voidaan sanoa, että raha ratkaisee, koska yrityksen taloudellisesta menestyksestä riippuvat yritystoiminnan kilpailukyky sekä elinkelpoisuus. (Seppänen 2011, 17.)

Yrityksen verotus perustuu tilinpäätökseen, omistajat saavat informaatiota sijoituksen kannattavuudesta ja siitä, miten varoja on käytetty. Tavaranomittajat pystyvät arvioimaan yrityksen maksuvalmiuden samoin, kuin lainantajatkin. (Niskanen & Niskanen 2003, 17; Salmi 2012, 13.)

Tilinpäätös sisältää tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskeman sekä liitetiedot. Toimintakertomus on erillinen tilinpäätökseen kuuluva asiakirja, jolle on olemassa tarkat sisältövaatimukset. (Niskanen & Niskanen 2003, 17.)

2.1 Tuloslaskelma

Tilikaudelta on kirjanpitolain 3 luvun 1 §:n mukaisesti laadittava tuloslaskelma. Siitä selviää tilikauden voitto sekä ne erät, jotka muodostavat tuloksen. Tilikauden voitto tai tappio vaikuttaa taseen omaan pääomaan lisäävästi tai vähentävästi. (Niskanen & Niskanen 2003, 37; KPA 1 luku 1-2§.)

Kirjanpitoasetuksen mukaisesti yritykset voivat tuloslaskelman esittää kulujakohtaisena tai toimintokohtaisena. Toimintopohjaista tuloslaskelmaa

pidetään prosessinäkemyksenä ja kululajipohjaista tuloslaskelmaa panosnäkemyksenä. Suomessa kirjoilla olevat yritykset käyttävät pääsääntöisesti toimintopohjaista tuloslaskelmakaavaa. Suositeltavaa on, että laaja versio tuloslaskelmasta esitettäisiin tilinpäätöksessä liitteenä, sillä liian laaja ja yksityiskohtainen tuloslaskelma voi olla hankalalukuinen. (Salmi 2012, 61; Suulamo 2016, 143.)

Yritystutkimus ry on vuonna 1972 perustettu yhdistys, jonka tarkoituksena on edistää, kehittää, ylläpitää ja yhtenäistää yritystutkimusta Suomessa. Ensimmäisen oppaan yhdistys on julkaissut vuonna 1974 ja ohjeistuksia on uusittu aina muuttuneen lainsäädännön mukaiseksi. (Yritystutkimus ry n.d.)

Yritystutkimus ry:n oikaistut tulos- ja tasekaavat ovat perustana tilinpäätösanalyysille, jonka tarkoituksena on jalostaa yritykselle tuleva tilinpäätösinformaatio sellaiseen muotoon, että se parhaiten palvelee yrityksen analyysin käyttötarkoitusta. (Yritystutkimus ry 2017, 7.)

Yritystutkimus ry:n mukaisesti oikaistussa tuloslaskelmassa yhdistetään eri eriä bruttotulokseksi. Kululajikohtaisessa tuloslaskelmassa yhdistetään liikevaihto, valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos, valmistus omaan käyttöön, liiketoiminnan muut tuotot sekä materiaalit ja palvelut. Vastaavasti toimintokohtaisella tuloslaskelmalla yhdistetään liikevaihto, hankinnan ja valmistuksen kulut sekä liiketoiminnan muut tuotot. (Yritystutkimus ry 2017, 12–13.)

LIKEVAIHTO

+/- valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden
varastojen muutos

- + Valmistus omaan käyttöön
- + Liiketoiminnan muut tuotot
- Ostot tilikauden aikana
- Henkilöstökulut
- Poistot ja arvonalentumiset
- Liiketoiminnan muut kulut

LIKEVOITTO (-TAPPIO)

- +/- Rahoitustuotot ja -kulut
- +/- Satunnaiset erät
- +/- Tilinpäätössiirrot
- Verot

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

Kuva 1. Kululajikohtaisen tuloslaskelman pääsisältö. (Yritystutkimus ry 2017, 13–14).

LIKEVAIHTO

- Hankinnan ja valmistuksen kulut

Bruttokate

- Myynnin ja markkinoinnin kulut

- Hallinnon kulut

+ Liiketoiminnan muut tuotot

- Liiketoiminnan muut kulut

LIKEVOITTO (-TAPPIO)

+/- Rahoitustuotot ja -kulut

+/- Satunnaiset erät

+/- Tilinpäätössiirrot

- Verot

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

Kuva 2. Toimintokohtaisen tuloslaskelman pääsisältö (Yritystutkimus ry 2017,16).

2.2 Tase

Tuloslaskelman lisäksi tilikaudelta laadittavaan tilinpäätökseen pitää sisällyttää tase, joka kuvaa yrityksen taloudellista tilannetta tilinpäätöshetkellä. Tase laaditaan lakisääteistä tasekaavaa käyttäen ja on kaikille kirjanpitovelvollisille yhteinen. Kiinteistöosakeyhtiöt voivat periaatteessa käyttää lyhennettyä tasetta, sillä pienet ja makroyritykset voivat halutessaan esittää taseen lyhennettynä. (Salmi 2012, 63.)

Taseen esittämistapaa voidaan muuttaa kaavasta poikkeavaksi, mikäli se ei vaaranna tilinpäätöksen oikeaa ja riittävää kuvaa. Tällöin tasetta voidaan täydentää välisummilla sekä lisätä sellaisia uusia eriä, jotka eivät sisällöltään kuulu tasekaavan mainittuihin eriin. Kuitenkin on muistettava, että tase on laadittava lainsäädännössä merkittyjä kaavoja yksityiskohtaisemmaksi, mikäli se on tarpeen tase-erien selventämiseksi. (KPL 2 luku 6§.)

Oikaistussa taseessa poistetaan kaikki sellainen varallisuus, josta yrityksellä ei ole tulonodotusta. Oikaistuun taseeseen kirjataan myös ulkopuoliset sitoumukset, jotka eivät näy virallisessa taseessa. Oikaisun yhteydessä

taseeseen lisätään leasingvastuut samoin kuin muut näkymättömät vastuut ja velat. Mikäli tilikaudella syntynyt liikearvo on arvoton, poistetaan se oikaistavasta taseesta. (Niskanen & Niskanen 2003, 71–72; Yritystutkimus ry 2017, 31–32.)

VASTAAVAA

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineettomat hyödykkeet

Aineelliset hyödykkeet

Sijoitukset

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Vaihto-omaisuus

Saamiset

Rahoitusarvopaperit

Rahat ja pankkisaamiset

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

PAKOLLISET VARAUKSET

VIERAS PÄÄOMA

Kuva 3. Taseen pääsisältö (Yritystutkimus ry 2017, 28–29).

2.2.1 Vastaavaa

Taseen vastaavaa-puolella (debet) on eriteltynä yrityksen omaisuuserät rahaksi muutettavuuden mukaan niin, että ensimmäisinä on vaikeimmin rahaksi muutettavat erät, jotka on jaettu kahteen pääryhmään; pysyviin vastaaviin sekä vaihtuviin vastaaviin. Pysyvät vastaavat on luonteeltaan pitkäaikaisia ja ne yritys on hankkinut aikomuksenaan hyödyntää niitä kauemmin kuin yhden tilikauden ajan. Vaihtuviin vastaaviin kuuluu muu omaisuus, jonka tarkoituksena on tuottaa tuottoa ainoastaan yhden tilikauden aikana. (Niskanen & Niskanen 2003, 38–46; Salminen 2010, 59.)

Pysyvät vastaavat sisältää aineettomat ja aineelliset hyödykkeet. Aineettomat hyödykkeet sisältävät viisi erilaista omaisuuserää: kehittämismenot, aineettomat oikeudet, liikearvon, muut pitkävaikutteiset menot ja ennakkomaksut sekä keskeneräiset hankinnat. (Niskanen & Niskanen 2003, 40.)

Kehittämismenona voi olla esimerkiksi tutkimustuloksen soveltaminen uuden järjestelmän suunnitteluun ennen kaupallista käytön aloittamista. Ta-

varamerkit ja patentit ovat aineettomia oikeuksia ja liikearvo on esimerkiksi yrityksen nimeen liittyvää sellaista arvoa, joka ylittää yrityksen varallisuuden arvon. Kirjanpitoon tapahtuma kirjataan vasta, kun siitä maksetaan korvaus esimerkiksi fuusion yhteydessä. Ennakkomaksuihin sisältyy etukäteen tapahtunut aineettomien hyödykkeiden maksut eikä niitä jaksoteta, koska ne ovat luonteeltaan saamisia. (Yritystutkimus ry 2017, 31.)

Aineelliset hyödykkeet sisältävät myös viisi erilaista omaisuuserää: maa- ja vesialueet, rakennukset ja rakennelmat, koneet ja kalusto, muut aineelliset hyödykkeet sekä ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat. (Salmi 2012, 66–67.)

Aineellisiin hyödykkeisiin kirjattavat maa- ja vesialueet sisältävät muun muassa maa- ja metsäalueiden hankintamenot sekä arvonkorotukset. Rakennukset ja rakennelmat-erään kuuluvat erilaisten rakennusten, säiliöiden ja muiden rakennusten poistamatta olevat hankintamenot. Koneista, laitteista ja kalusteista poistamatta oleva hankintameno esitetään kohdassa koneet ja kalusto, muut tähän erään sisällyttömät aineelliset hyödykkeet, esimerkiksi substanssihyödykkeet (soranottoaikat, turvesuot, malmi- ja mineraaliesiintymät), esitetään kohdassa muut aineelliset hyödykkeet. Sijoituksen erään kuuluvat sijoitukset, esimerkiksi osuudet saman konsernin yrityksissä, joiden tarkoitus on tuottaa useamman tilikauden ajalta tulosta. (Niskanen & Niskanen 2003, 40–42.)

Vaihtuviin vastaaviin sisältyy yrityksen vaihto-omaisuus ja erilaiset saamisten erät. Vaihto-omaisuuden erät ovat hyödykkeitä, jotka on tarkoitus myydä jalostettuna tai sellaisenaan. Vaihto-omaisuuden eriä ovat aineet ja tarvikkeet, keskeneräiset tuotteet, valmiit tuotteet/tavarat, muu vaihto-omaisuus sekä ennakkomaksut, jotka tässä tarkoittavat ennen hyödykkeen vastaanottamista maksettuja ennakkomaksuja. Vaihtuvissa vastaavissa saamiset ovat joko pitkäaikaisia tai lyhytaikaisia. Molemmissa saamisissa on samat erät, mutta lyhytaikaiset saamiset odotetaan saatavaksi vuoden sisällä, pitkäaikaisten saamisten odotuksen ollessa yli vuoden. Siirtosaamiset erä on yrityksen suorittamia maksuja menoista, jotka kuuluvat seuraavalle tilikaudelle. Rahoitusarvopaperiterä sisältää lyhytaikaisia ja tilapäisiä sijoituksia. Vaihto-omaisuuden ja saamisten kohdalla yrityksen tulee huolehtia riittävästä kiertonopeudesta, jottei niihin sitoutuisi varoja yhtään enempää tai yhtään pidemmäksi aikaa, kuin yrityksen liiketoiminnan kannalta on tarpeellista. (Salmi 2012, 68–72.)

2.2.2 Vastattavaa

Yrityksen omaisuuden rahoitus selviää taseen vastattavaa puolelta. Vastattavaa- puoli koostuu omasta pääomasta ja vieraasta pääomasta. Oma pää-

oma koostuu omistajien liiketoiminnan käyttöön annetuista pääomista. Sijoituksen voi tehdä, joko antamalla omia varojaan yritykseen tai jättämällä omistajalle kuuluvan tuloksen nostamatta ja tällä tavoin sijoittaa se yrityksen käyttöön. Aikaisempien tilikausien jäljellä olevaa sekä kyseessä olevan tilikauden voittoa kutsutaan vapaaksi pääomaksi. Tästä omistajat tekevät voitonjakopäätöksiä. Yrityksen osakepääomaan sekä muuhun sidottuun omaan pääomaan ei omistaja saa koskea, sillä sen tarkoituksena on lähinnä turvata velkojia. Vieras pääoma eli yrityksen velat ovat joko lyhyt- tai pitkäaikaisia. Suurin lyhytaikaisten velkojen erä on ostovelat ja pitkäaikaiset koostuvat useimmiten lainoista. (Niskanen & Niskanen 2003, 46; Salmi 2012, 81.)

Osakeyhtiön oma pääoma jaetaan osakepääomaan, erilaisiin rahastoihin sekä kertyneisiin voittovaroihin. Tilinpäätöksessä omaa pääomaa ei jaeta sidottuun ja vapaaseen pääomaan, vaan jakokelpoiset varat informoidaan liitetiedoissa kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaisesti. Osakepääomaa muodostuu osakeyhtiön omistajien sijoittaessa yritykseen pääomaa osakkeita vastaan. Nykyisen osakeyhtiölain mukaisesti ylikurssirahasto ja vararahaston kerryttäminen ei enää ole mahdollista, vanhat ylikurssi- ja vararahastot käsitellään sidottuna omana pääomana. Arvonkorotusrahastoon voidaan kirjata sellaisen luovutushinnan ja poistamatta olevan hankintamenon erotus, kun kyseessä on esimerkiksi arvopaperi, joka ei ole kirjanpitolain 2 a §:ssä mainittu rahoitusväline ja jonka arvo on pysyvästi kohonnut. Erikseen oman pääoman kasvattavana eränä ilmoitetaan edellisten ja kuluvan tilikauden voitto, tappiot puolestaan ilmoitetaan edellä mainittujen erien vähennyksenä. Pääsääntöisesti pääomalainat esitetään taseessa omana eränään, mutta kirjanpitovelvollinen voi oman harkinnan mukaan kirjata tämän myös omaan pääomaan. Yhtiön omavaraisuuden tai velkaantuneisuuden tunnuslukuja laskettaessa voi pääomalainan merkittämisellä omaan pääomaan olla vaikutusta. (Niskanen & Niskanen 2003, 47–48; KPL 5 luku 2 a§.)

Lisäksi taseen vastattavaa-puolelle merkitään tilinpäätössiirtojen kertymä sekä pakolliset varaukset. Tilinpäätössiirtojen kertymä liittyy verotuksen tuloksenjärjestelyyn. Tilinpäätössiirtojen kertymiin luetaan poistoeron muutos sekä vapaaehtoiset varaukset. Poistoeron muutos syntyy, kun yritys on tehnyt verotuksessa suuremmat poistot kuin mitä suunnitelman mukaiset poistot ovat olleet. Vapaaehtoisia varauksia voivat olla esimerkiksi investointi- ja toimintavaraukset, jotka tehdään verotuksellisista syistä. Pakollisiin varauksiin merkitään tulevaisuudessa odotettavat menot, joiden tarkkaa määrää tai ajankohtaa ei vielä tiedetä. (Niskanen & Niskanen 2003, 49–50; KPL 5 luku 14 §.)

Vieras pääoma jakautuu saamisten tavoin lyhyt- ja pitkäaikaisiin velkoihin. Kirjanpitolain mukaan pitkäaikainen velka tai velan osa on sellainen, joka

erääntyä maksettavaksi vuoden tai sitä pidemmän ajan jälkeen. Lyhytaikaiset velat erääntyvät pääsääntöisesti alle vuoden kuluessa. Pitkäaikaisiin velkoihin kuuluu rahoituksesta riippuen joukkovelkakirjoja, vaihtovelkainojoja, eläkelainojoja, lainojoja rahoituslaitoksilta, tilinpäätöshetken laskennallinen verovelka sekä muita pitkäaikaisia velkoja. Eläkelainoista puhuttaessa tarkoitetaan eläkevakuutusmaksujen takaisinlainauksesta syntyneitä lainojoja, muut pitkäaikaiset velat voivat sisältää esimerkiksi pitkäaikaisia lainojoja omistajilta. (Niskanen & Niskanen 2003, 50.)

Tyypillisimpiä lyhytaikaisia velkojoja ovat lainojoja rahoituslaitoksilta, saatuja ennakoita, ostovelkojoja, eläkevelkojoja ja muita velkojoja. Eläkelainojen ja rahoituslaitosten lainojen erät ovat yleisimmin vastaavien pitkäaikaisten lainojen seuraavana vuonna erääntyviä maksuja. Saadut ennakot ovat sellaisia, joissa asiakas on maksanut tuotteen ennakkoon, ostovelat puolestaan sisältävät ulkopuolisten palvelujen hankinnasta aiheutuneita velkojoja. Muiden velkojen erittely tapahtuu taseen liitetiedoissa, esimerkki eränä mainittakoon palkkoihin liittyvät siirtovelat. (Niskanen & Niskanen 2003, 51.)

2.2.3 Rahoituslaskelma

Rahoituslaskelman laatimisesta on kirjanpitolauslautakunta antanut päivitetyn yleisohjeen vuonna 2007. Kirjanpitolauslautakunnan yleisohjeessa rahoituslaskelmalla tarkoitetaan yrityksen varojen virrat käsittelevää laskelmaa tietyllä tilikaudella, josta käy selville varojen hankinta ja varojen käyttö. Rahoituslaskelman tarkoituksena on antaa tilinpäätöksen käyttäjille informaatiota, jonka perusteella voidaan arvioida miten rahavirtaa on saatu aikaa ja toisaalta mihin kirjanpitovelvollinen on sitä käyttänyt. Rahoituslaskelma antaa yritykselle enemmän mahdollisuuksia arvioitaessa omaa toimintaa kilpaileviin yrityksiin. Kirjanpitolauslautakunnan yleisohjeessa esitetäänkin muutama olennainen tunnusluku, jotka voidaan laskea rahoituslaskelman perusteella. Tunnusluvut mittaavat esimerkiksi yrityksen rahavirran riittämistä vieraan pääoman takaisin maksuun. Tilinpäätökseen rahoituslaskelma on liitettävä, mikäli kyseessä on julkinen osakeyhtiö, osakeyhtiö tai osuuskunta. Pienten sekä mikroyritysten ei tarvitse laatia kirjanpitolaissa tarkoitettua rahoituslaskelmaa. (Niskanen & Niskanen 2003, 175–176; Yritystutkimus ry 2017, 62; Kirjanpitolauslautakunta 30.1.2007.)

2.3 Liitetiedot

Tilinpäätöksen yhteydessä tulee esittää liitetiedot, joista käy ilmi oikea ja riittävä kuva yrityksen taloudellisesta tilasta sekä tarvittaessa selostus, josta ilmenee mahdolliset poikkeamat yleisistä tilinpäätösperiaatteista. Kaikkia tarvittavia tietoja ei voida antaa pelkästään tuloslaskelman ja taseen avulla, niiden kaavojen ollessa yleisluonteisia. (Salmi 2012, 84.)

Tuloslaskelman tärkeimpiä liitetietoja ovat liikevaihdon toimialoittainen ja maantieteellinen markkina-alueiden jakautuminen. Liiketoiminnan muiden tuottojen erittely ja määrät antavat tiedon siitä miten suuri osuus tuotoista ja tuloksesta on saatu esimerkiksi myyntivoitoilla. (Salmi 2012, 84–85.)

Taseen vastaavien liitetiedoista tärkein on selvitys aineettomien hyödykkeiden aktivointiperusteista ja poistoperusteista. Mikäli nämä perusteet ovat turhan väljiä, voidaan olettaa myös tilinpäätösperusteiden olevan heikot yleiselläkin tasolla. Myös omaisuuseriin liittyvien piilovarallisuuden tai piilovelallisuuden määrä on tuotava esiin liitetiedoissa. (Salmi 2012, 85.)

Taseen vastattavien liitetiedoissa oleva oman pääoman muutos kertoo yrityksen voitonjaosta, tappioiden kattamisesta sekä markkinoilta saadusta oman pääoman ehtojen mukaisesta rahoituksesta. Pakollisten varauksien kautta pystytään tekemään johtopäätöksiä siitä, kuinka tiukat tilinpäätöksen perusteet ovat olleet sekä mahdollisista yritykseen liittyvistä riskeistä. (Salmi 2012, 85.)

2.4 Toimintakertomus

Tilinpäätökseen on kirjanpitolain mukaisesti liitettävä toimintakertomus tilikaudelta. Toimintakertomuksesta pitää ilmetä tiedot yrityksen toiminnan kehittymiseen liittyvistä seikoista, tilikauden päättymisen jälkeen olennaisien tapahtumien ilmoitus, arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä sekä selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta. (Salmi 2012, 87.)

Toimintakertomuksen tarkoituksena on antaa yrityksen toiminnasta oikeat sekä riittävät tiedot. Arvioitavien tapahtumien tärkeyden määrittelee se, millainen on liiketoiminnan laajuus ja laatu sekä yrityksen taloudellinen ja kannattavuuden laatu. (Salmi 2012, 87–88.)

Vaikka kirjanpitolaki ei edellytä pienyrityksiltä toimintakertomuksen laatimista, pitää sellainen osakeyhtiölain mukaan jokaisen osakeyhtiön tehdä. Pienet osakeyhtiöt saavat kuitenkin helpotusta siten, että voivat antaa osakeyhtiölain edellyttämät tiedot liitetiedoissa. Liitetiedoissa pitää ilmetä selostus osakepääoman korottamisesta merkintäoikeudessa poiketen optio-oikeuksista ja vaihtovelkakirjoista, sekä hallituksen esitys tilikauden voiton tai tappion toimenpiteistä. (Salmi 2012, 88–89.)

3 TILINPÄÄTÖSANALYYSI

Tilinpäätösanalyysin tarkoituksena on mitata sekä arvioida kriittisesti yrityksen kannattavuuden, rahoituksen ja talouden toimintaedellytyksiä tilinpäätösinformaation pohjalta. Yhtenä pyrkimyksenä tilinpäätösanalyysissä on arvioida yrityksen tuloksen riittävyyttä, jolloin puhutaan yrityksen kannattavuuden arvioinnista. Tilinpäätösanalyysin perustehtäviin kuuluu myös kannattavuuden kehittymiseen liittyvien riskien arviointi. Yrityksen pitkän aikavälin rahoitusrakenteeseen liittyviä riskejä tarkastelemalla arvioidaan vakavaraisuutta. Arvioimalla maksuvalmiutta pyritään selvittämään yleensä alla vuoden pituisen aikavälin rahoituksen riittävyyttä ja riskejä. (Niskanen & Niskanen 2003, 8.)

3.1 Tilinpäätösanalyysin vaiheet

Tilinpäätösanalyysi etenee pääsääntöisesti kolmivaiheisesti. Ensimmäisessä vaiheessa hankitaan tilinpäätöstiedot ja tehdään mahdolliset oikaisut. Tilinpäätöstietoja on mahdollista tilata kaupparekisteristä siltä osin kuin ne ovat julkisia. Kaupparekisteriin tilinpäätöstietonsa ovat velvollisia toimittamaan muun muassa kaikki osakeyhtiöt, osuuskunnat, keskinäiset vakuutusyhtiöt, vakuutusyhdistykset, avoimet ja kommandiittiyhtiöt. Ilmoitusvelvollisuus koskee myös niitä yhtiöitä, joiden kuluvalle ja edellisellä tilikaudella on ylitetty vähintään kaksi kirjanpitolaissa määritellystä pienestä kirjanpitovelvollisuuden rajoista. (Niskanen & Niskanen 2003,19; Kirjanpitolaki 30.12.2015/1620 4 a §.)

Toisessa vaiheessa valitaan mittauskohteet sekä niiden mukaiset analyysimenetelmät käyttötarkoituksen mukaan. On oleellista valita vain muutama tunnusluku ja niiden pohjalta miettiä miltä osin tarkempi analyysi on tarpeen. Sillä tunnuslukujen suuri joukko saattaa aiheuttaa sen, ettei kyetäkään kiinnittämään huomiota olennaisiin seikkoihin. (Niskanen & Niskanen 2003, 19.)

Kolmas ja samalla tärkein vaihe on johtopäätelmien tekeminen. Talouden kehityssuunnan tutkiminen on tärkeää, jotta voidaan mahdollinen negatiivinen suunta muuttaa nopealla otteella. Erilaisten tunnuslukujen laskenta ja tilinpäätöksen oikaisu eivät riitä, jos analysointia ei osata tulkita oikein. Analyysitekniikoita on muun muassa trendianalyysi, kassavirta-analyysi, prosenttilukumuotoinen tilinpäätös sekä tunnuslukuanalyysi. (Niskanen & Niskanen 2003, 19 - 20.)

Trendianalyysissä prosenttilukumuotoiset tilinpäätökset esitetään useamalta peräkkäiseltä vuodelta, pitäen ensimmäistä vuotta tarkastelupe-

riodin perusvuotena. Kassavirta-analyysin suurin hyöty saadaan, kun se liitetään muiden analyysien saatuun Informaatioon. Tehtävien niin sanottujen kassavirta- ja rahoituslaskelmien avulla suoriteperusteisen tilinpäätöksen erät muokataan kassaperusteisiksi liitetietojen avulla. Prosenttilukumuotoinen tilinpäätös on yksinkertaisuudessaan tilinpäätös, jossa tilinpäätöserät esitetään prosenttimuotoisena. Nämä esitetään taseen loppusummasta tai liikevaihdosta, jotta tilinpäätöserien keskinäiset suhteen tulevat selkeästi esiin saman vuoden aikana. (Niskanen & Niskanen 2003, 19–20.)

Tilinpäätösanalyysin eri menetelmien avulla saatujen lukujen analysointi ja syy-seuraus-suhteen selvittäminen on teknistä toteutusta keskeisemmällä sijalla. Tunnuslukuja on suotavaa verrata yrityksen aiempiin vuosiin sekä muiden yritysten tunnuslukuihin. Vertailukohteiden mukaisesti analyysi voidaan jaotella ajalliseen poikkileikkaus- ja aikasarja-analyysiin. Poikkileikkausanalyysin pohjana on yrityksen tietyn vuoden aikaväli, jota yleisesti verrataan saman toimialan muihin yrityksiin. Aikasarja-analyysi tuottaa informaatiota pidemmältä aikaväliltä, jonka perusteella voidaan tehdä johtopäätöksiä yrityksen taloudellisen tilan kehityksestä. Yhdistettäessä nämä kaksi analyysimuotoa voidaan tehdä aikaulottuvuuden sisältäviä vertailuja muihin toimialan yrityksiin. Mikäli vertailussa havaitaan poikkeamia, tulisi niiden syyt selvittää ja miettiä, onko poikkeama satunnainen vai kenties merkki kääntyneestä suunnasta. (Niskanen & Niskanen 2003, 20.)

3.2 Tilinpäätösanalyysin oikaisutoimenpiteet

Yleisen käsityksen mukaan yritykset soveltavat kirjanpidon normeja joustavalla tavalla, eli toimitaan niiden mukaisesti mutta ei aina niiden hengessä. Tämän vuoksi tilinpäätöksien standardisointia eli oikaisuja varten on kehitetty menetelmiä, jotta ne voidaan oikaista parhaalla mahdollisella tavalla tilinpäätösanalyysin käyttöön. Tilinpäätösnormiston ratkaiseva tiukentuminen on vaikuttanut siihen, että tilinpäätöksen oikaisun tarve on vähentynyt olennaisesti. Oikaisemisen lähtökohtana on tarve jalostaa tilinpäätöstietoa niin, että se parhaiten palvelee analyysin tekijän tarkoitusta. Yritystutkimus ry:n vuonna 2017 julkaisemassa oppaassa on uuden kirjanpidon mukaiset suositukset tehtäviin tilinpäätösoikaisuihin sekä mallit oikaistulle tuloslaskelmalle ja taseelle. Mukana on myös tunnuslukujen laskukaavoja, jotka perustuvat oikaistun tilinpäätöksen luvuille. (Niskanen & Niskanen 2003, 60–61; Yritystutkimus ry 2017 7–11.)

3.2.1 Tuloslaskelman oikaisu

Nykyisen kirjanpitolain perusteella virallisessa tuloslaskelmassa ei tarvitse esittää myynti- tai käyttökate. Kululajikohtaisen oikaistun tuloslaskelman erinä ovat liiketoiminnan tuotot, käyttökate, liiketulos, nettotulos, kokonaistulos ja tilikauden tulos. (Yritystutkimus ry 2017, 13–15.)

Liiketoiminnan muut tuotot sisältävät sellaiset erät, jotka ovat luonteeltaan samankaltaisia kuin liikevaihto, ja ne liittyvät olennaisesti yrityksen varsinaiseen liiketoimintaan. Liiketoiminnan muihin tuottoihin voi sisältyä esimerkiksi vuokratuottaja sekä käyttöomaisuuden myyntivoittoja. Virallisen tuloslaskelman muissa tuotoissa voi esiintyä sellaisia käyttöomaisuuden myyntivoittoja, jotka ovat syntyneet toimialasta luopumisen yhteydessä. Myös ne kertaluontoiset erät pitää oikaista, joilla on vaikutusta vertailtaessa yrityksen vuosittaista kannattavuutta. (Niskanen & Niskanen 2003, 63; Yritystutkimus ry 2017, 19.)

Käyttökate muodostuu, kun liiketoiminnan tuotoista vähennetään erät aine- ja tarvikekäyttö, ulkopuoliset palvelut, henkilöstökulut, laskennallinen palkkakorjaus, liiketoiminnan muut kulut sekä valmisteveraston muutos. Aine- ja tarvikekäyttö lasketaan vähentämällä tuloslaskelman aine- ja tavaraostoista niihin liittyvien varastojen muutos. (Niskanen & Niskanen 2003, 62–65.)

Liiketulos, joka on oikaistun tuloslaskelman välitulos, eroaa virallisen tuloslaskelman liikevoitosta analyysia varten tehtyjen oikaisujen määrällä, joita voi olla esimerkiksi satunnaisiin eriin tehdyt siirrot. Liiketuloksen tarkoituksena on antaa informaatiota yritykselle siitä, paljonko varsinaisen liiketoiminnan tuotoista ennen rahoituseriä ja veroja on vielä jäljellä. (Yritystutkimus ry 2017, 64.)

Nettotulos muodostuu, kun liiketulos ja rahoitustuottojen yhteenlaskusta summasta vähennetään rahoituskulut ja verot. Yrityksen nettotuloksen tulee olla positiivinen, jotta liiketoimintaa voidaan pitää kannattavana. (Yritystutkimus ry 2017, 65.)

3.2.2 Taseen oikaisu

Taseen oikaisulla eliminoidaan sellaiset vastaavien erät, joilla ei ole todellisuudessa tuottamiskykyä sekä erät, jotka ovat mahdollisesti syystä tai toisesta jätetty merkitsemättä viralliseen taseeseen. Pääsääntöisesti taseen oikaisu kuitenkin tarkoittaa virallisen taseen erien uudelleenjärjestelyä ja yhdistelemistä. Oikaisujen tarkoituksena on saada tilinpäätösanalyysissa oikea sekä vertailukelpoinen kuva yrityksen taloudellisesta tilasta tilinpäätöshetkellä. (Yritystutkimus ry 2017, 31; Salmi 2012, 153.)

Perustamis- ja tutkimusmenot kirjataan vuosikuluiksi eikä niitä voida aktiivoida taseeseen. Koska perustamis- ja tutkimusmenoilla ei ole tulontuottamiskykyä, halutaan ne poistaa oikaistusta taseesta. Kehittämismenoilla täytyy olla selkeästi havaittavia tuloja kerryttäviä vaikutuksia, esimerkiksi tieto kehitteellä olevan tuoton kysynnästä, jotta niitä ei poistettaisi taseesta. Kehittämismenojen oikaisu vähentää vastattavaa-puolen omaa pääomaa. (Salmi 2012, 65–66; Yritystutkimus 2017, 31–32.)

Liikearvo syntyy tilikaudella tapahtuneen fuusion, yritys- tai liiketoiminta-kaupan yhteydessä, kun kauppahinta ylittää velattoman omaisuuden arvon (substanssiarvo). Liikearvo täytyy poistaa yleensä viidessä vuodessa tai kerralla, mikäli voidaan luotettavalla tavalla arvioida vaikutusaika. Jos vaikutusajan arviointia ei voida tehdä, tulee liikearvo kirjata poistoiksi enintään kymmenessä vuodessa. Liikearvo voi olla arvotonta, jos se on syntynyt esimerkiksi fuusiossa sulautuneen yhtiön aiempien vuosien tappiosta, tällöin liikearvo poistetaan analyysissä kerralla taseen vastaavista sekä omasta pääomasta. (Yritystutkimus 2017, 32; Salmi 2012, 65.)

Yleensä aineellisia hyödykkeitä (maa-alueet, rakennukset, koneet ja laitteet) ei tarvitse oikaista. Taseessa voi kuitenkin joissakin tapauksissa olla merkittynä hyödykkeen käypää arvoa selvästi suurempi arvo. Tällöin vastaavia oikaistaan yliarvon verran ja vastaavasti vähennetään omaa pääomaa. Tieto oikaisusta kirjataan tilinpäätöksen liitetietoihin. (Salmi 2012, 66–67.)

Sijoituksia oikaistaan, mikäli niihin on kirjattu sellaisia konserni- ja omistusyhteyserityksiä, joilla ei käytännössä ole arvoa. Osakkeiden tasearvo poistetaan vastaavista sekä omasta pääomasta. (Salmi 2012, 67–68.)

Saamiset omistajilta ovat luonteeltaan yksityiskäyttöä, joten niiden takaisinmaksua ei odoteta. Myös saamisiin konserni- ja omistusyhteyserityksiltä tulee suhtautua kriittisesti, mikäli niihin liittyy minkäänlaisia riskejä. Kaikki kirjaukset, joilla ei ole tulo-odotuksia, poistetaan. Sama pätee niin pitkäaikaisiin saamisiin kuin myös lyhytaikaisiin saamisiin. (Yritystutkimus ry 2017, 35–36.)

Leasingomaisuuteen kuuluu tilinpäätöshetkellä jäljellä olevat, esimerkiksi koneiden ja laitteiden seuraavalla tai myöhemmällä tilikaudella erääntyvät leasingmaksut. Leasingvastuiden erittely käy ilmi tilinpäätöksen liitetiedoista. Tilinpäätöshetkellä jäljellä olevat leasingmaksut lisätään oikaistun taseen vastaavaa-puolelle leasingomaisuutena sekä vastattavaa-puolelle leasingvastuina. (Yritystutkimus 2017, 36–37.)

Vaihto-omaisuuden arvostuksessa täytyy noudattaa varovaisuuden periaatetta. Arvostamisen oletuksena on, että luovutusjärjestys on tehty hankintajärjestyksen mukaisesti (FIFO) tai päinvastaisesti (LIFO), mikäli tilinpäätöksessä ei ole toisin mainittu. Vaihto-omaisuuden mahdollista oikaisua ei ole mahdollista tehdä ilman yritykseltä saatavaa lisätietoa. Vain muuttuvat kulut voidaan merkitä vaihto-omaisuuden arvoon, mutta kiinteiden kulujen ollessa oleellisia, merkitään myös ne. Tämän laskentaperusteen muutos muuttaa vaihto-omaisuuden arvoa ilman varaston volyyymi-muutosta sekä tuloslaskelman kuluja ja kannattavuutta. Laskentaperusteen muutos pitää aika perustella tilinpäätöksessä, tilikauden tuloksen parantaminen ei ole tälle pätevä syy. (Salmi 2012, 68–70.)

Myynti- ja muilla saamisilla pitää olla todennäköisiä tulo-odotuksia, jotta ne voidaan ottaa oikaistussa taseessa huomioon. Myös luottotappiot vähennetään saamisista sekä vastaavasti omasta pääomasta. Sama oikaisu tehdään myös siirtosaamisiin kirjatuille kurssitappioille. (Salmi 2012, 70–71.)

Vastattavat-puolella olevaan omaan pääomaan tilikauden voittoa tai tappiota ei korvata oikaistun tuloslaskelman saadulla tuloksella. Tämä johtuu siitä, että virallisen tilinpäätöksen tuloslaskelma sisältää kaikki liiketapahumat, jotka puolestaan vaikuttavat myös omaan pääomaan. Oikaistun tuloslaskelman nettotulos sisältää vain säännöllisen ja jatkuvan liiketoiminnan. (Salmi 2012, 72.)

Pääsääntöisesti vieraaksi pääomaksi luettavat pääomalainat voidaan lukea omaksi pääomaksi ainoastaan, mikäli se todellisuudessa on sijoitettu yritykseen oman pääoman luonteisena. Liitetiedoista ilmenevä maksamatta oleva korko huomioidaan velkana, mikäli se on kooltaan olennainen. (Salmi 2012, 83–84.)

Konsernitaseen vähemmistöosuus kertoo konsernin tytäryhtiöiden ulkopuolisten omistajien osuuden konsernin omasta pääomasta. Virallisessa taseessa se on erotettu muusta omasta pääomasta, mutta se luetaan kuitenkin konsernin omaksi pääomaksi ja on käytettävissä esimerkiksi tappioiden kattamiseen. (Salmi 2012, 95.)

Tilinpäätössiirtojen kertymä muodostuu pidätetyistä tuloista siltä osin, kuin niihin ei liity maksamatta olevia veroja. Poistoero ja verotusperusteiset varaukset merkitään tilinpäätössiirtoina. Kun yhtiöveroa vastaava osuus on vähennetty, loput voidaan siirtää omaan pääomaan. Laskettu yhtiövero lisätään laskennalliseen verovelkaan. (Salmi 2012, 79; Yritystutkimus ry 2017, 44.)

Vapaaehtoisten varausten muutos esitetään tuloslaskelmassa. Yleisimpiä vapaaehtoisista varauksista ovat toimintavaraukset. Näistäkin täytyy siirtää yhtiö-verokannan mukainen osuus laskennalliseen verovelkaan. (Niskanen & Niskanen 2003, 80.)

Pakolliset varaukset luetaan menoina, joissa on tuleva maksuvelvollisuus, mutta joihin ei liity vastaavaa tulonodotusta. Näillä varauksilla ei kuitenkaan ole määrättyä eräpäivää. Tilinpäätösjärjestelyihin liittyvät maksamattomat verot, eli laskennallinen verovelka, luetaan pitkäaikaiseksi korottomaksi vieraaksi pääomaksi. Pitkäaikaiset joukkolainat, lainat rahoituslaitoksilta ja eläkelainat ovat korollista vierasta pääomaa. (Yritystutkimus ry 2017, 49.)

Saadut ennakkomaksut, jotka ovat siis ennen suoritteen luovuttamista saatuja maksuja, voivat olla pitkä- tai lyhytaikaisia. Mikäli saadut ennakot kohdistuvat keskeneräisiin töihin, niitä ei lueta veloiksi joitain tunnuslukuja laskettaessa. (Niskanen & Niskanen 2003, 81.)

Muut pitkäaikaiset velat, esimerkiksi lainat omistajilta, asiakkailta tai toimittajilta, luetaan korollisiin velkoihin. Pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta siirretään lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan vain se osa, joka tulee suoritettavaksi seuraavan 12 kuukauden aikana. Usein varsinkin pienyritykset saattavat jättää tämän tekemättä tilinpäätöksessään. Samat säännöt koskevat korollisuutta ja korottomuutta kuin vieraan pääoman pitkä- ja lyhytaikaisuuttakin. (Niskanen & Niskanen 2003, 81.)

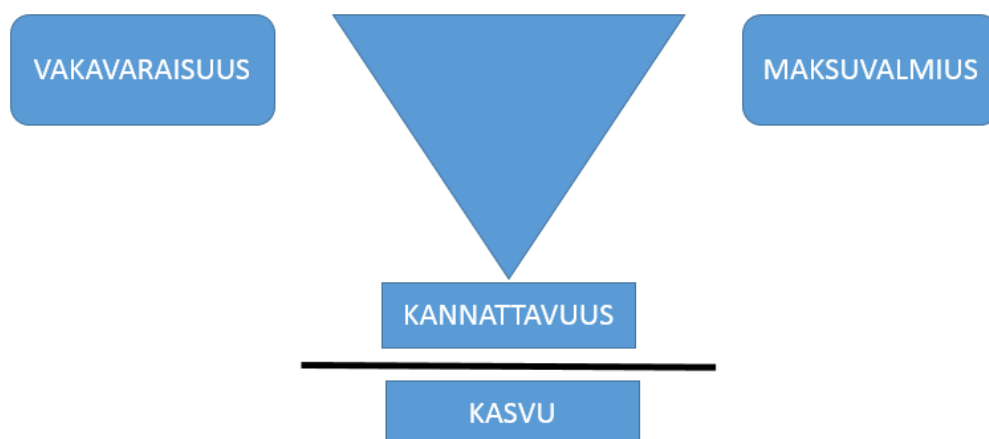
Muiden lyhytaikaisten velkojen sekä siirtovelkojen oletetaan olevan korottomia. Konsernin sisäiset velat oletetaan olevan korollisia. (Niskanen & Niskanen 2003, 82.)

3.3 Tunnuslukuanalyysi

Tunnuslukuanalyysissa esitetään yrityksen taloudellinen tilanne ja johtopäätöksiä tehdään lähes yksinomaan muutamien mittareiden eli tunnuslukujen avulla. Tunuslukuanalyysi on analyysistä suppein ja yksinkertaisin. Saatavaa informaatiota käytetään usein osana tilinpäätösanalyysia sekä yritystutkimusta. Näin ollen tunnuslukuanalyysia voidaan kutsua varsinaisen tilinpäätösanalyysin tiivistelmäksi. (Niskanen & Niskanen 2003, 9.)

Tunnusluvut esitetään pääasiassa suhdelukumuotoisena, jolloin tilinpäätöksen yhtä erää suhteutetaan toiseen, yleensä taseen loppusummaan tai liikevaihtoon. Tämän avulla on mahdollista tehdä vertailuja yrityksen eri vuosien sekä eri yritysten välillä. (Niskanen & Niskanen 2003, 111.)

Tunnuslukuista keskeisimmät tarkastelevat yrityksen kannattavuutta, maksuvalmiutta ja vakavaraisuutta. Yhdessä nämä muodostavat niin sanotun yrityksen terveyskolmion (Kuva 4), joka esitetään kannattavuuskärjellään seisovaksi. Terveyskolmion mukaan, yrityksen tärkein asia on kannattavuus, mutta toisaalta mikäli yrityksen maksuvalmius tai vakavaraisuus on pielessä, ei kolmio pysy pystyssä. (Mattila 2017.)



Kuva 4. Yrityksen terveyskolmio (Mattila 2017).

3.4 Kannattavuus

Yrityksen jatkuvan liiketoiminnan perusedellytyksenä on taloudellinen tulos ja sitä kuvataan kannattavuuden tunnusluvuilla. Kannattavuutta voidaan mitata absoluuttisesti tai suhteellisesti. Absoluuttista kannattavuutta mitataan yksinkertaisesti liiketoiminnan tuottojen ja kulujen erotuksena eli voittona euromääräisesti. Voiton suhdetta yrityksen sijoitettuun pääomaan nähden kuvaa suhteellinen kannattavuus. Ensisijaisesti tilinpäätösanalyysin tunnusluvuilla mitataan lyhyen aikavälin kannattavuutta. Useiden peräkkäisten vuosien analyysituloksia vertaamalla voidaan tarkastella pitkän aikavälin kannattavuutta. Kannattavuuden keskeisimpiä tunnuslukuja ovat käyttökateprosentti, liiketulosprosentti, nettotulosprosentti, kokonaispääomanprosentti, sijoitetun pääomanprosentti sekä oman pääoman prosentti. (Yritystutkimus ry 2017, 63–68; Niskanen & Niskanen 2003, 112.)

3.4.1 Käyttökateprosentti

Virallisen tuloslaskelman välituloksena käyttökate (EBITDA) ei esitetä. Laskettaessa käyttökate oikaistusta tuloslaskelmasta, liiketulokseen lisä-

tään sitä ennen olevat arvonalennukset ja poistot. Käyttökateprosentti ilmaisee liiketoiminnan tuloksen ennen poistoja ja rahoituseriä. Tunnusluku voidaan verrata saman toimialan kesken, vaikkakin vertailukelpoisuutta heikentää yritysten omistuksessa olevat tuotantovälineet tai yritys on vuokrannut tuotantovälineet osittain tai kokonaan. Omistuksessa olevien tuotantovälineiden kustannukset ovat tuloslaskelmalla poistot ja rahoituskulut erässä ennen käyttökateprosenttia, vuokratulot taas sisältyvät muihin kuluihin. Käyttökateprosentille ei ole määritelty yleispätevää tavoitearvoa, eri toimialojen käyttökateprosentit ovat kuitenkin useimmissa tapauksissa sijoittuneet vaihteluväleihin: teollisuus 5-20 %, kauppa 2-10 % ja palvelu 5-15 %. (Yritystutkimus ry 2017, 64.)

Käyttökateprosentti lasketaan seuraavasti:

$$\text{Käyttökateprosentti} = \frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liiketoiminnan tuotot yhteensä}} \times 100 \%$$

Kuva 5. Käyttökateprosentti (Yritystutkimus ry 2017, 64).

3.4.2 Liiketulosprosentti

Liiketulos (EBIT) osoittaa miten paljon yrityksen varsinaisen liiketoiminnan tuotoista on jäljellä ennen rahoituseriä sekä veroja. Liiketulosprosentti kertoo yrityksen hinnoitteluvoimasta sekä liiketoiminnan kustannustehokkuudesta ja – kontrollista. Liiketulosprosentti lasketaan seuraavasti: (Yritystutkimus ry 2017, 64–65.)

$$\text{Liiketulosprosentti} = \frac{\text{Liiketulos}}{\text{Liiketoiminnan tuotot yhteensä}} \times 100 \%$$

Kuva 6. Liiketulosprosentti (Yritystutkimus ry 2017, 64).

3.4.3 Nettotulosprosentti

Yleisesti nettotulosta pidetään yrityksen varsinaisen toiminnan tuloksena. Käytännössä nettotulos on osuus, joka jää omistajille tilikauden tuloksesta ja se toimii useimmiten voitonjakopäätöksen pohjana. Tuloslaskelman satunnaisia eriä tai tilinpäätössiirtoja ei lasketa nettotulokseen mukaan, jolloin se ei välttämättä ole sama kuin tuloslaskelman viimeisellä rivillä oleva voitto tai tappio. Nettotulosprosentti lasketaan seuraavasti: (Yritystutkimus ry 2017, 65.)

$$\text{Nettotulosprosentti} = \frac{\text{Nettotulos}}{\text{Liiketoiminnan tuotot yhteensä}} \times 100 \%$$

Kuva 7. Nettotulosprosentti (Yritystutkimus ry 2017, 65).

Nettotuloksen ollessa positiivinen, voidaan yrityksen toimintaa pitää kannattavana. Vähimmäistaso nettotulokselle määräytyy pääosin voitonjakotavoitteiden mukaan. Tasoa arvioitaessa on hyvä ottaa huomioon esimerkiksi oman pääoman tuotto-%. (Yritystutkimus ry 2017, 65.)

3.4.4 Kokonaispääoman tuotto-%

Kokonaispääoman tuotto-%:llä mitataan yrityksen kykyä tuottaa tuosta toimintaan sitoutuneelle pääomalle tilikaudella. Tunnusluku on kannattavuuden mittari, johon ei veronmaksupolitiikka tai yhtiömuodosta johtuva verotustekniikka vaikuta. Tunnusluku on sijoitetun pääoman tuotto-%:ta käyttökelpoisempi varsinkin, kun pääoman jakoa korolliseen ja korottomaan ei luontevasti pystytä tekemään. (Yritystutkimus ry 2017, 66–67.)

$$\text{Kokonaispääoman tuotto-%} = \frac{\text{Nettotulos} + \text{Rahoituskulut} + \text{Verot (12 kk)}}{\text{Oikaistun taseen loppusumma keskimäärin tilikaudella}} \times 100 \%$$

Kuva 8. Kokonaispääoman tuotto-% (Yritystutkimus ry 2017, 66).

3.4.5 Sijoitetun pääoman tuotto-%

Sijoitetun pääoman tuotto-% on tilinpäätösanalyysin yksi tärkeimmistä tunnusluvuista. Sillä mitataan sitä tuottoa, jonka yritys on saanut sijoitetulle pääomalle ja siitä oletetaan saatavaksi korkoa tai muuta tuottoa. Eri yritysten välillä tehtävää vertailua heikentää se, ettei tietoja vieraan pääoman jakamiseksi korolliseen ja korottomaan pääomaan ole riittävästi käytettävissä. Lisäksi ongelmia tunnusluvun kehityksen arvioinnissa aiheuttavat arvonkorotukset sekä suuret investoinnit. (Yritystutkimus ry 2017, 67–68.)

Kun sijoitetun pääoman tuotto-% on vähintään korollisesta vieraasta pääomasta maksetun keskimääräisen rahoituskulun suuruinen, voidaan tunnuslukua pitää välttävänä. Salmen mukaan sijoitetun pääoman viitteelliset ohje-arvot ovat: yli 15 % erinomainen, 10–15 % hyvä, 6–10 %

tydyttävä, 3-6 % välttävä, alle 3 % heikko. (Yritystutkimus ry 2017, 67–68; Salmi 2012,)

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto prosentti} = \frac{\text{Nettotulos} + \text{Rahoituskulut} + \text{Verot (12 kk)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin tilikaudella}} \times 100 \%$$

Kuva 9. Sijoitetun pääoman tuotto prosentti (Yritystutkimus ry 2017, 67).

3.4.6 Oman pääoman tuotto prosentti

Yrityksen kannattavuutta mitattaessa on oman pääoman tuotto prosentti yksi tärkeimmistä tunnusluvuista omistajille ja sijoittajille. Tunnusluvulla mitataan yrityksen kykyä huolehtia lisäarvon tuottamisesta omistajien yritykseen sijoittamalle pääomalle. Tuottotaso omalle pääomalle määräytyy omistajien asettaman tuotto vaatimuksen mukaisesti. Huomioitavana tunnusluvun kehityksen arvioinnissa pitää ottaa ne investoinnit, jotka eivät vielä ole tuottaneet mutta ovat sitoneet yrityksen pääomia. Tunnusluku soveltuu hyvin eri toimialojen yritysten väliseen vertailuun, ohjeavot oman pääoman tuotto prosenttia arvioitaessa ovat: yli 20 % erinomainen, 15–20 % hyvä, 10–15 % tyydyttävä, 5-10 % välttävä ja alle 5 % heikko. (Yritystutkimus ry 2017, 68; Seppänen 2011, 72–73.)

$$\text{Oman pääoman tuotto prosentti} = \frac{\text{Nettotulos (12 kk)}}{\text{Oikaistu oma pääoma keskimäärin tilikaudelta}} \times 100 \%$$

Kuva 10. Oman pääoman tuotto prosentti (Yritystutkimus ry 2017, 68).

3.5 Vakavaraisuus

Yrityksen vakavaraisuudella tarkoitetaan vieraan sekä oman pääoman osuutta koko pääomasta. Vakavaraisuudesta voidaan käyttää myös nimityksiä velkaisuus tai rahoitus rakenne. Kun yritys on vakavarainen, sen vieraan pääoman osuus koko pääomasta ei ole suuri ja tällöin yritys pystyy vaivatta selviytymään vieraan pääoman korkomaksuista. (Niskanen & Niskanen 2003, 130.)

Vakavaraisuus on pitkän aikavälin ominaisuus, koska suurin osa vieraasta pääomasta on pitkäaikaista rahoitusta. Tunnusluvut voidaan jakaa kahteen ryhmään: staattisiin ja dynaamisiin tunnuslukuihin. (Yritystutkimus ry 2017, 69.)

3.5.1 Omavaraisuusaste

Omavaraisuusaste mittaa vakavaraisuutta sekä yrityksen tappionsietokykyä ja kykyä selviytyä esimerkiksi pitkän aikavälin veloista. Tunnusluvun arvo kertoo sen, kuinka suuri osuus yrityksen varallisuudesta on omalla pääomalla rahoitettua. Yritystutkimus ry on antanut omavaraisuusasteelle ohjearvot: yli 40 % hyvä, 20–40 % tyydyttävä ja alle 20 % heikko. (Yritystutkimus ry 2017, 69–70.)

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Oikaistu oma pääoma}}{\text{Oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100 \%$$

Kuva 11. Omavaraisuusaste, % (Yritystutkimus ry 2017, 69).

3.5.2 Suhteellinen velkaantuneisuus

Suhteellisella velkaantuneisuudella mitataan yrityksen velkojen suhdetta toiminnan laajuuteen. Tunnusluvussa liikevaihtoon suhteutetaan yrityksen kokonaisvelat. Tunnusluku voidaan laskea oikaisemattomista tilinpäätöstiedoista myös melko luotettavasti. Velkaantuneisuuden tunnusluvulla ei ole selkeitä ohjearvoja ja siksi vertailu voidaan tehdä vain saman toimialan yritysten kesken. (Yritystutkimus ry 2017, 70.)

$$\text{Velka-\%} = \frac{\text{Oikaistun taseen velat - saadut ennakot}}{\text{Liikevaihto (12 kk)}} \times 100 \%$$

Kuva 12. Velkaprosentti (Yritystutkimus ry 2017, 70).

3.5.3 Net gearing (nettovelkaantumisaste)

Nettovelkaantumisaste kertoo yrityksen velkaantuneisuuden. Tunnusluvulla mitataan yrityksen nettovelan suhde omaan pääomaan. Yrityksen velkaantuneisuus on sitä korkeampi, mitä korkeampi tunnusluvun arvo on. Korkean velkaantuneisuus vaikuttaa esimerkiksi siihen, että lisälainaa kasvun rahoittamiseksi on vaikea saada. Tunnusluvun ollessa 100 on yrityksen omistajien ja rahoittajien pääomapanokset yhtä suuret, tällöin yrityksen

rahoitustilannetta voidaan pitää tasapainoisena. Negatiivinen luku puolestaan kertoo yrityksen nettovelattomuudesta. (Yritystutkimus ry 2017, 71; Almatalent n.d.)

$$\text{Net gearing} = \frac{\text{Korollinen vieras pääoma - rahat ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Oikaistu oma pääoma}} \times 100 \%$$

Kuva 13. Net gearing (Yritystutkimus ry 2017, 71).

3.6 Maksuvalmius

Yrityksen kyvystä hoitaa maksut ajallaan ja mahdollisimman edullisimmalla tavalla kertoo maksuvalmiuden tunnusluvut. Yleensä hyvästä maksutilanteesta kertoo esimerkiksi hyödyntämätön sekkilimiittitili. Erääntyneet maksut, yliaikakorot kertovat taas yrityksen heikentyneestä maksuvalmiudesta. (Yritystutkimus ry 2017, 74.)

Kuten vakavaraisuus, myös maksuvalmius jaetaan kahteen näkökulmaan: varantoperusteiseen ja virtaperusteiseen. Virtaperusteinen eli dynaaminen maksuvalmius mittaa tulorahoituksen riittävyttä ja varantoperusteinen eli staattinen näkökulma antaa tarkasteltavaksi yrityksen maksuvalmiuden tietyllä hetkellä esimerkiksi tilinpäätösvaiheessa. (Yritystutkimus ry 2017, 74.)

3.6.1 Quick ratio

Quick ration avulla mitataan yrityksen kykyä selviytyä lyhytaikaisista veloista pelkällä rahoitusomaisuudella. Mahdolliset rahoitusomaisuuteen sisältyvät vahvistetuista tappioista johtuvat laskennalliset verosaamiset vähennetään se rahoitusomaisuudesta tunnuslukua laskettaessa. Alarajaksi tunnusluvulle on asetettu 1, jolloin yrityksen rahoitusomaisuus kattaa lyhytaikaiset velat ja siten muodostaa niille 100 %:n rahoituksellisen puskurin. Yritystutkimus ry on asettanut tunnusluvulle seuraavat ohjearvot: yli 1 hyvä, 0,5-1 tyydyttävä, alle 0,5 heikko. (Yritystutkimus ry 2017, 74–75.)

$$\text{Quick ratio} = \frac{\text{Käyttöpääoma - varastot}}{\text{Lyhytaikaiset velat}} = \frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikaiset velat}}$$

Kuva 14. Quick ratio (Yritystutkimus ry 2017, 74).

3.6.2 Current ratio

Current ratio-tunnuslukua käytetään yleisesti mitattaessa yrityksen likviditeetin ja lyhytaikaisten velkojen maksukykyä. Mitä korkeampi tunnusluku on, sitä paremmin yrityksen erittäin likvidit ja korkealaatuiset varat kattavat lyhytaikaiset velat. Yksinkertaisena ja helposti ymmärrettävänä tunnuslukuna current ratio on monella tapaa käyttökelpoinen. Ohjeavrot yritystutkimus ry:n mukaan ovat seuraavat: yli 2 hyvä, 1-2 tyydyttävä, alle 1 heikko. (Yritystutkimus ry 2017, 75; Seppänen 2011, 88.)

$$\text{Current ratio} = \frac{\text{Vaihto-omaisuus} + \text{rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$$

Kuva 15. Current ratio (Yritystutkimus ry 2017, 75).

3.6.3 Rahoitustulosprosentti

Rahoitustulosprosentti mittaa suhteellisen tulorahoituksen määrää, joka jää lyhytvaikutteisten kulujen ja voitonjaon jälkeen liikevaihdosta sekä liikevoiton muista tuotoista. Jotta rahoitustulos riittää muun muassa lainojen lyhennyksiin, tulee arvon ylittää nollassa lyhyelläkin aikavälillä. (Yritystutkimus ry 2017, 65.)

$$\text{Rahoitustulosprosentti} = \frac{\text{Rahoitustulos}}{\text{Liiketoiminnan tuotot}} \times 100 \%$$

Kuva 16. Rahoitustulosprosentti (Yritystutkimus ry 2017, 65).

3.6.4 Rahoitusjäämäprosentti

Rahoitusjäämäprosentilla mitataan kuinka hyvin yritys on pystynyt selviytymään varsinaiseen liiketoimintaan liittyvistä kassasta maksuista tilikauden aikana. Joissakin tapauksissa laskelmassa ennen rahoitusjäämää esiintyvät satunnaiset erät voivat heikentää tunnusluvun käyttöä. Rahoitusjäämäprosentin ollessa positiivinen, on tulorahoitus ollut mahdollisuus käyttää investointien rahoittamiseen sekä mahdolliseen vieraan pääoman takaisinmaksuun. (Niskanen & Niskanen 2003, 186–187.)

$$\text{Rahoitusjäämäprosentti} = \frac{\text{Rahoitusjäämä}}{\text{Myynnin kassaanmaksu}} \times 100 \%$$

Kuva 17. Rahoitusjäämäprosentti (Niskanen & Niskanen 2003, 186).

3.7 Käyttöpääoma

Käyttöpääoman tunnuslukujen avulla mitataan yrityksen rahoitustarvetta eli sitä kuinka paljon yritys tarvitsee rahoitusta selviytyäkseen liiketoiminnan käynnissä pitämisestä. Käyttöpääoma lasketaan lisäämällä vaihtomaisuuteen myyntisaamiset ja vähentämällä näiden summasta ostovelat. (Yritystutkimus ry 2017, 71–72.)

$$\text{Käyttöpääomaprocentti} = \frac{\text{Käyttöpääoma}}{\text{Liikevaihto (12kk)}} \times 100 \%$$

Kuva 18. Käyttöpääomaprocentti (Yritystutkimus ry 2017, 72).

Myyntisaamisten kiertoaika tunnuslukuna kertoo kuinka monta päivää myyntitulot keskimäärin ovat saamisena. Myyntisaamiset sisältävät myös eriä joita ei lueta liikevaihdoksi muun muassa arvonlisävero. Tunnuslukua laskettaessa olisi hyvä huomioida vain yrityksen todelliset myyntitulot. (Yritystutkimus ry 2017, 72-74.)

$$\text{Myyntisaamisten kiertoaika, pv} = \frac{365 * (\text{Myyntisaamiset} + \text{sisäiset myyntisaamiset})}{\text{Liikevaihto (12kk)}}$$

Kuva 19. Myyntisaamisten kiertoaika, pv (Yritystutkimus ry 2017, 72).

Ostovelkojen kiertoaika kertoo yritykselle, montako päivää ostovelkojen maksuun on keskimäärin käytetty. Toimittajien antamat maksuehdot ja yrityksen maksupolitiikka ovat asioita, jotka vaikuttavat ostovelkojen hallintaan. (Yritystutkimus ry 2017, 73.)

$$\text{Ostovelkojen kiertoaika, pv} = \frac{365 * (\text{Ostovelat} + \text{sisäiset ostovelat})}{(\text{Ostot} + \text{ulkopuoliset palvelut, 12 kk})}$$

Kuva 20. Ostovelkojen kiertoaika, pv (Yritystutkimus ry 2017, 73).

4 KOHDEYRITYS

Tässä luvussa esitellään Linnan Kiinteistökehitys oy:n tilinpäätöstietojen oikaisut sekä analysoidaan vuosien 2015–2017 tilinpäätöstietoja tunnuslukujen kautta. Luvussa kolme on esitelty eri tunnusluvut vakavaraisuudesta, maksuvalmiudesta sekä kannattavuudesta. Yrityksen tilinpäätösanalyysiin on valittu ne tunnusluvut, jotka olivat kaikkein oleellisimmat analyysiin kohdeyrityksen kannalta ja, jotka antoivat toimeksiantajalle realistisen kuvan yrityksen taloudellisesta tilanteesta.

Linnan Kiinteistökehitys oy:n saatuja tunnuslukuja vertaillaan Finnvera oy:n julkaisemiin toimialatietoihin sekä vertailukelpoisen, samalla alalla toimivan Spatium Toimitilat oy:n tunnuslukuihin. Vertailukohteena oleva Spatium Toimitilat oy on Linnan Kiinteistökehitys oy:n tavoin kaupungin omistuksessa oleva kiinteistöyhtiö, joka hallinnoi, vuokraa sekä kehittää erilaisia kiinteistökokonaisuuksia. Toimialan sekä yrityksen lasketut tunnusluvut on esitetty liitteissä 13 ja 14. Tunnuslukuanalyysin lisäksi laadittiin tarkastelujakson ajalta trendianalyysi ja prosenttilukumuotoinen tilinpäätös, jotka on esitetty liitteissä.

4.1 Tilinpäätöksen oikaisut

Linnan Kiinteistökehitys oy:n tilinpäätöksiin vuosilta 2015, 2016 ja 2017 tehtiin tarvittavat oikaisut Yritystutkimus ry:n suositusten mukaisesti. Tarvittavat tiedot tilinpäätöksen oikaisuihin olivat saatavilla yrityksen tilinpäätösten liitetiedoista, tase-erittelyistä sekä kirjanpidosta.

Tuloslaskelman oikaisut koostuivat erien uudelleen järjestelystä. Leasingvastuut lisättiin taseen molemmille puolille, Leasingomaisuudeksi ja Leasingvastuuksi. Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä siirrettiin sisäisiin myyntisaamisiin. Oikaistusta tuloslaskelmasta voidaan havaita, että vuonna 2015 liiketulos on ollut negatiivinen, mutta korko- ja rahoitustuottojen jälkeen nettotulos on ollut positiivinen. Vastaavasti vuonna 2016 siitäkin huolimatta, että liiketulos on ollut positiivinen, on yrityksen tilikauden oikaistu tulos jäänyt negatiiviseksi, johtuen suuriltaosin suurista korkokuluista. Linnan Kiinteistökehitys oy:n oikaistu tuloslaskelma on esitetty liitteessä 2 ja oikaistu tase liitteissä 6 ja 10. Yrityksen virallinen tuloslaskelma on esitetty liitteessä 1, sekä virallinen tase liitteissä 5 ja 9.

4.2 Kannattavuuden tunnusluvut

Kannattavuuden mittaaminen on yrityksen liiketoiminnan kannalta tärkeää. Ensisijaisesti tilinpäätösanalyysin tunnusluvut mittaavat lyhyen aikavälin kannattavuutta, mutta vertailemalla useamman vuoden analyysituloksia saadaan tarkasteluun pitkän aikavälin kannattavuus. (Niskanen & Niskanen 2003, 112.)

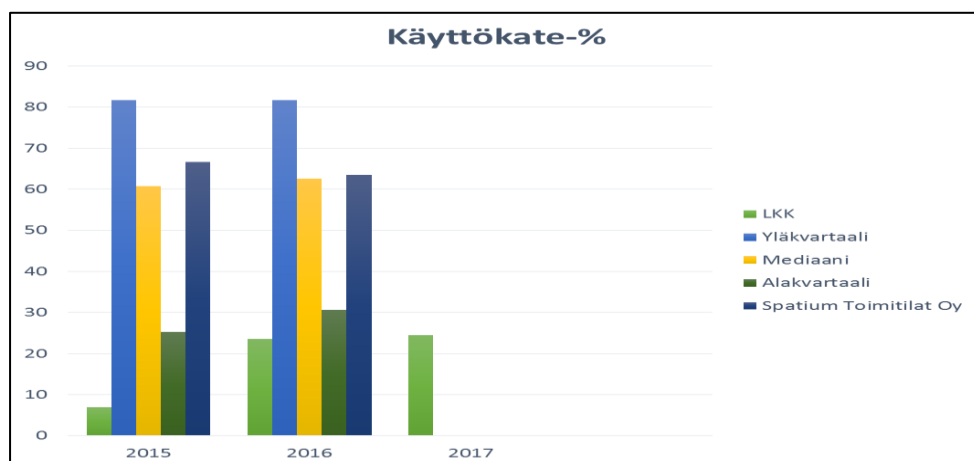
Taulukko 1. Kannattavuuden tunnusluvut

	2015	2016	2017
Käyttökate%	6,95 %	23,61 %	24,49 %
Sijoitetun pääoman tuotto - %	16,30 %	1,20 %	2,49 %
Oman pääoman tuotto - %	18,97 %	-1,36 %	0,65 %

4.2.1 Käyttökateprosentti

Linnan Kiinteistökehitys oy:n käyttökateprosentti oli vuonna 2015 toimialan verrattuna alhainen, jäämällä alakvartaalista 18,4 prosenttiyksiköä. Vuosina 2016 ja 2017 yrityksen käyttökate on ollut noususuhdanteinen. Tästäkin huolimatta toimialan mediaanin ollessa kasvussa, yrityksen käyttökateprosentti on jäänyt alle toimialan kvartaalin. Vuonna 2015 liiketoiminnan muut kulut ovat olleet suuret, johtuen omistuksessa olevan kiinteistö saneerauksesta sekä käyttöön otetusta tilanvarausjärjestelmästä ja nämä ovat vaikuttaneet käyttökateeseen. Käyttökateprosentin kehitystä suhteessa toimialaan ja vertailtavaan yritykseen on esitetty taulukossa 2.

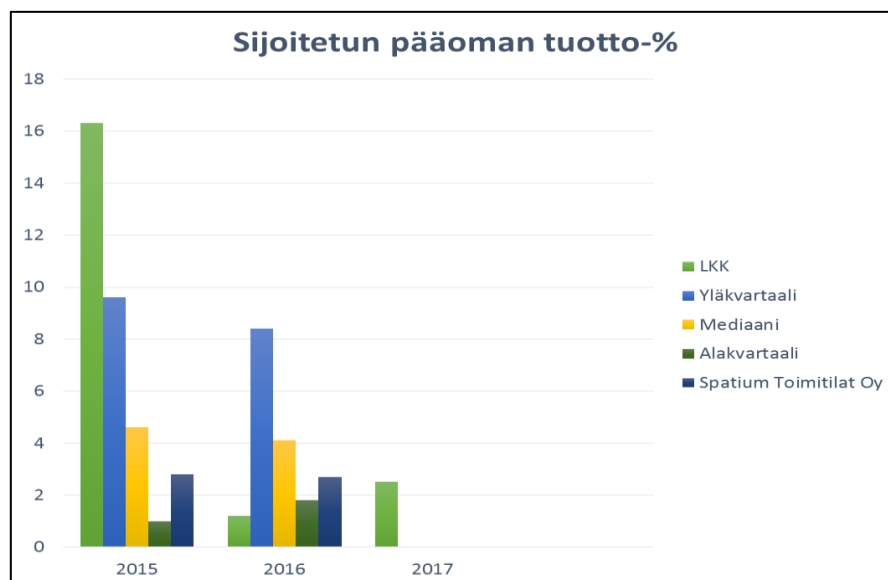
Taulukko 2. Käyttökateprosentti



4.2.2 Sijoitetun pääoman tuotto-%

Sijoitetun pääoman tuotto-% oli vuonna 2015 16,30, joka on selvästi korkeampi kuin toimialan yläkvartaali. Vuonna 2016 sijoitetun pääoman tuotto laski 0,65 alle toimialan alakvartaalin, nousten kuitenkin vuonna 2017 2,36 prosenttiyksikköön. Vuonna 2015 erä välittömät verot on vaikuttanut oikaistun tuloslaskelman nettotulokseen ja tämän myötä sijoitetun pääoman tuotto-%:n. Korkokulut ja tuotot-erä on myös vaikuttanut tulokseen. Sijoitetun pääoman tuotto-%n kehitystä toimialaan ja vertailtavaan yritykseen on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Sijoitetun pääoman tuotto-%



4.2.3 Oman pääoman tuotto-%

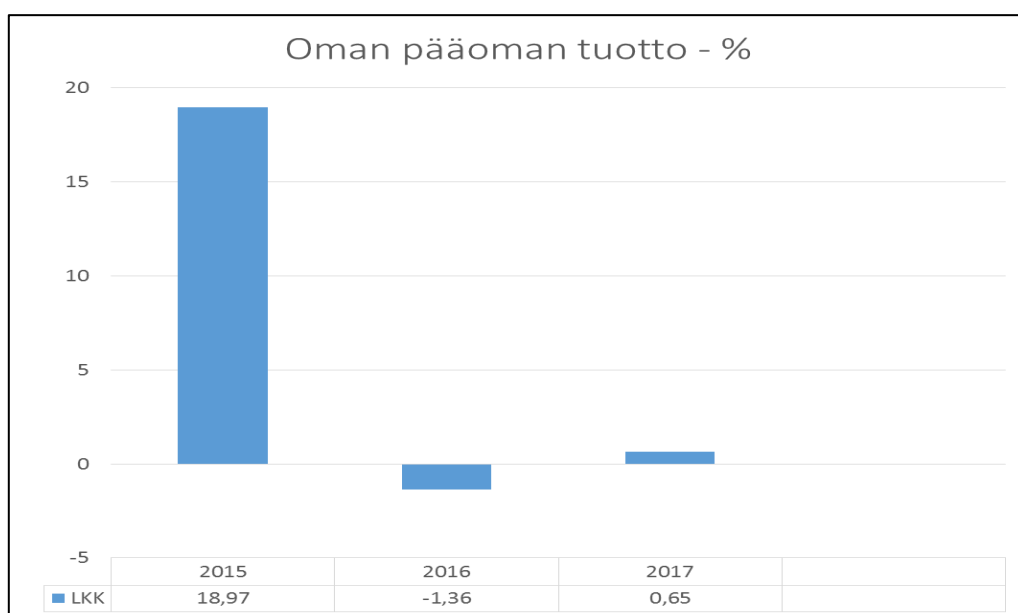
Yrityksen oman pääoman tuotto-% on ollut vuonna 2015 18,97 % johtuen suuresti puretuista korkojohdannaisista ja ollen viitteellisten normiarvojen mukaisesti hyvä. Vuosia 2015 ja 2016 tarkasteltaessa nähdään, että oman pääoman tuotto-% on laskenut johtuen korkotuottojen laskusta, korkokulujen edelleen pysyessä korkeana.

Oman pääoman viitteelliset normiarvot: (Almatalent 2018, viitattu 10.4.2018.)

Erinomainen	yli 20 %
Hyvä	15–20 %
Tyydyttävä	10–15 %
Välttävä	5–10 %
Heikko	alle 5 %

Oman pääoman tuoton ollessa heikko voidaan todeta, ettei omalle pääomalle ole kertynyt tilikauden aikana tuottoa. Oman pääoman tuotto-%:n kehitys on kuvattu taulukossa 4.

Taulukko 4. Oman pääoman tuotto-%



4.3 Maksuvalmiuden tunnusluvut

Yrityksen kykyä hoitaa maksunsa ajallaan ja mahdollisimman edullisesti mitataan maksuvalmiuden tunnuslukujen avulla. Yrityksen maksuvalmiuden tunnusluvut kiinnostavat erityisesti velkojia sekä tavarantoimittajia. (Niskanen & Niskanen 2003, 116.)

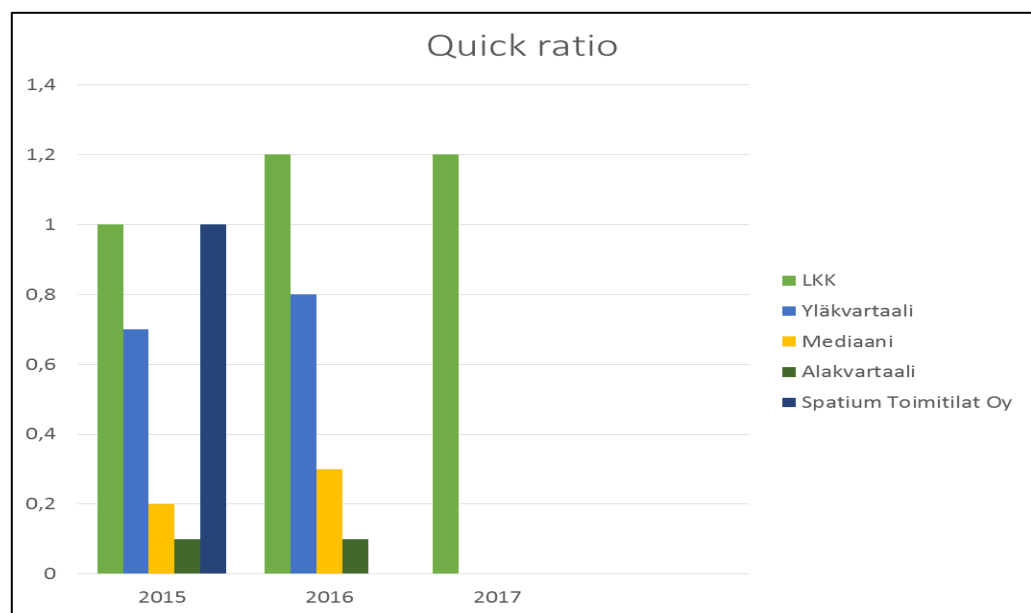
Taulukko 5. Maksuvalmiuden tunnusluvut

	2015	2016	2017
Quick ratio	0,99	1,15	1,15
Current ratio	0,89	1,07	1,09

4.3.1 Quick ratio

Yrityksen Quick ratio oli jo vuonna 2015 yli toimialan yläkvartaalin ja on kasvanut vuonna 2016 ollen 1,15 %. Vuonna 2017 lukema on pysynyt ennallaan. Lukemaa voidaan pitää Yritystutkimus ry:n antaman ohjearvon mukaan hyvänä, jolloin yrityksellä on paljon lyhytaikaisia likvidejä saamia. Quick rationin kehitys on kuvattu taulukossa 6.

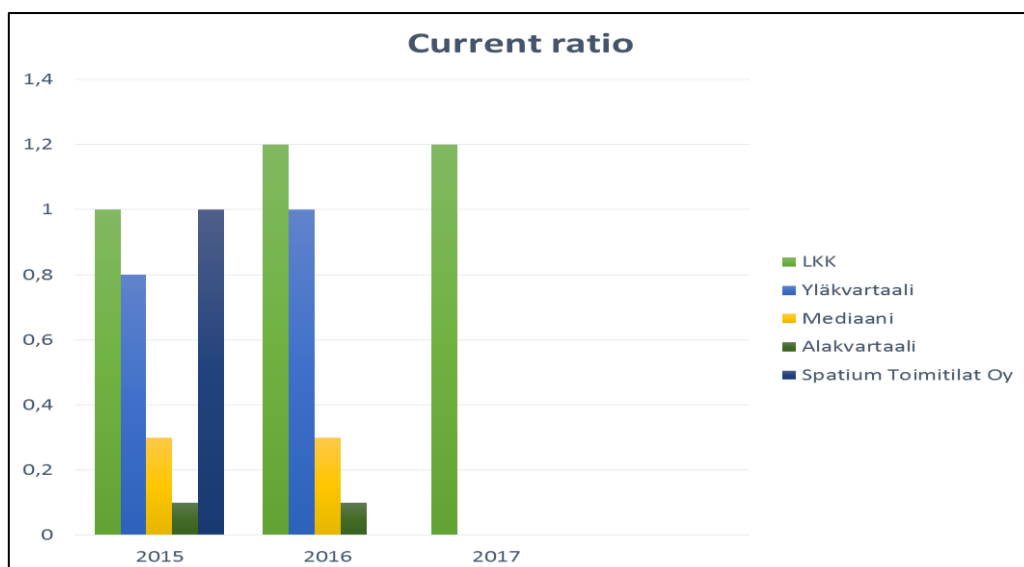
Taulukko 6. Quick ratio



4.3.2 Current ratio

Yritystutkimus ry:n (2017) mukaan current ratio kertoo yrityksen pidemmän aikavälin maksukyvyistä. Current ratio ottaa huomioon saadut ennakot, jotka vaikuttavat yrityksen maksukykyyn merkittävästi. Tarkastelujaksolta voidaan huomata, että yrityksen arvo on ollut yli toimialan yläkvartaalin. Kuitenkin verrattaessa arvoa Yritystutkimus ry:n ohjearvoihin voidaan todeta, että yrityksen Current ratio on ohjearvojen mukaan tyydyttävä. Current ration kehitys on kuvattu taulukossa 7.

Taulukko 7. Current ratio.



4.4 Vakavaraisuuden tunnusluvut

Vakavaraisuuden tunnusluvut kertovat, millainen on yrityksen kyky suorittaa sitoumuksistaan pitkällä aikavälillä. Käytännössä tunnusluvut kertovat millainen yrityksen pääomarakenne eli oman ja vieraan pääoman suhde on. (Niskanen & Niskanen 2003, 130.)

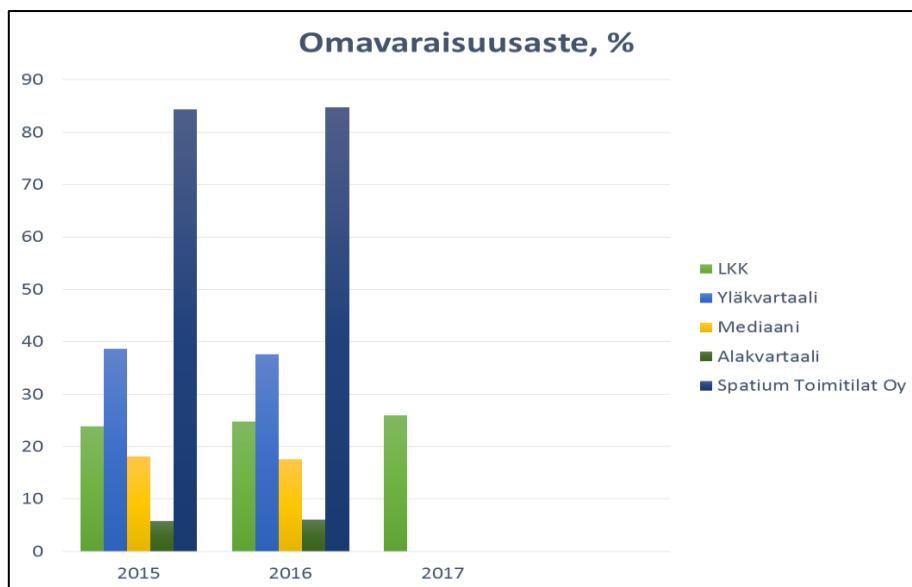
Taulukko 8. Vakavaraisuuden tunnusluvut

	2015	2016	2017
Omavaraisuusaste%	23,78 %	24,75 %	26,01 %
Net gearing	2,81	2,66	2,49
Suhteellinen velkaantuneisuus-%	672,81 %	598,14 %	604,23 %

4.4.1 Omavaraisuusasteprosentti

Linnan Kiinteistökehitys oy:n omavaraisuusaste on noussut vuosittain tarkastelujaksolla, sijoittuen toimialan mediaanin ja yläkvartaalin välille. Yritystutkimus ry:n ohjevoja katsottaessa voidaan todeta, että yrityksen omavaraisuusaste on tyydyttävällä tasolla. Yrityksen omavaraisuusasteen kehitystä kuvataan taulukossa 9. Yritystutkimus ry on antanut omavaraisuusasteelle seuraavat ohjevot: yli 40 % hyvä, 20 – 40 % tyydyttävä, alle 20 % heikko.

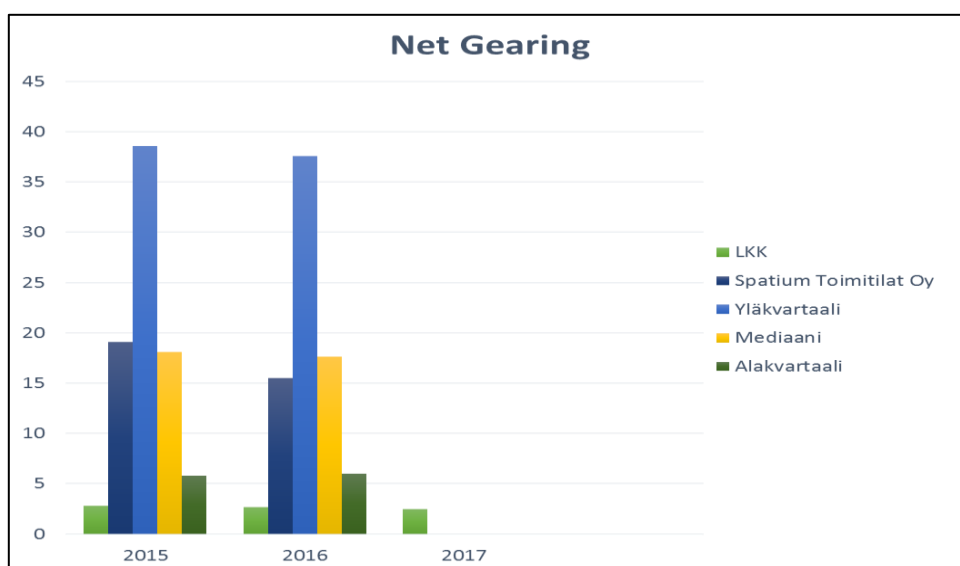
Taulukko 9. Omavaraisuusaste prosentti



4.4.2 Net gearing

Nettovelkaantumisasetta pidetään hyvänä silloin, kun sen arvo on enintään 1. Linnan Kiinteistökehitys oy:n arvo on ollut tarkastelujaksolla laskeva, josta voidaan päätellä yrityksen velkaantuneisuuden olevan laskussa. Tarkastelujaksolla arvoa voidaan pitää välttävänä.

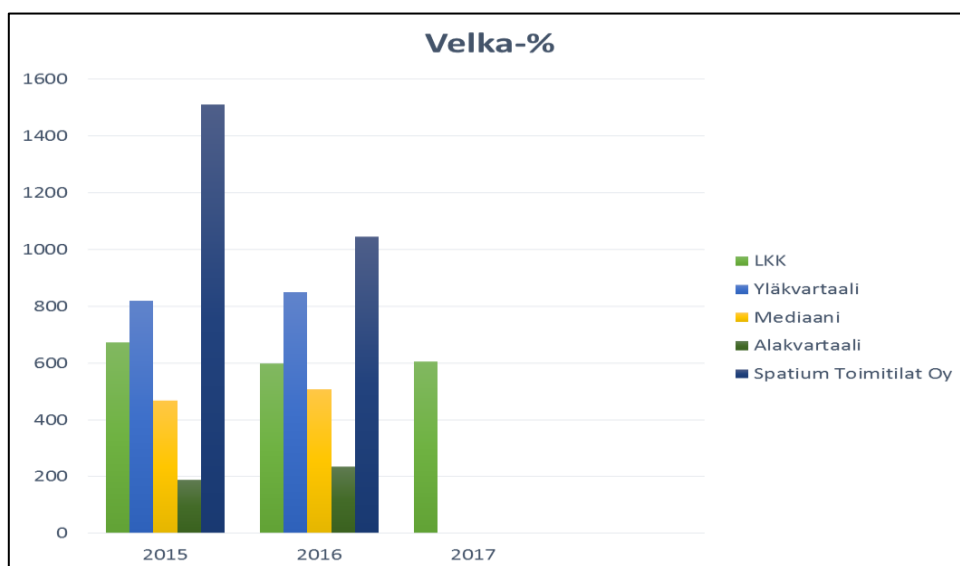
Taulukko 10. Net gearing



4.4.3 Velkaprosentti

Suhteellisen velkaisuuden ollessa korkea, edellyttää tämä yritykseltä vastaavasti hyvää liike tulosta vieraan pääoman velvoitteista selviämiseksi (Yritystutkimus ry 2017, 70). Linnan Kiinteistökehitys oy:n arvo on sijoittunut tarkastelujaksolla toimialan mediaanin ja yläkvartaalin väliin.

Taulukko 11.Velkaprosentti



4.5 Käyttöpääoman tunnusluvut

Käyttöpääoman tunnusluvut kertovat kuinka paljon yritys tarvitsee rahoitusta selviytyäkseen juoksevan liiketoiminnan käynnissä pitämiseen. Tunnuslukuja laskettaessa tulee huomioida, että arvioitaessa käyttöpääomaa ja sen eriä kuvaavat ne usein vain tilinpäätöshetken tilannetta. Maksuvalmiuden tunnuslukujen rinnalla käytetään usein käyttöpääoman kiertolukuja, sillä tulo rahoituksen suuruus vaikuttaa maksuvalmiuden tasoon. (Yritystutkimus ry 2017, 71–72; Salmi 2012, 158.)

Taulukko 12.Käyttöpääoman tunnusluvut

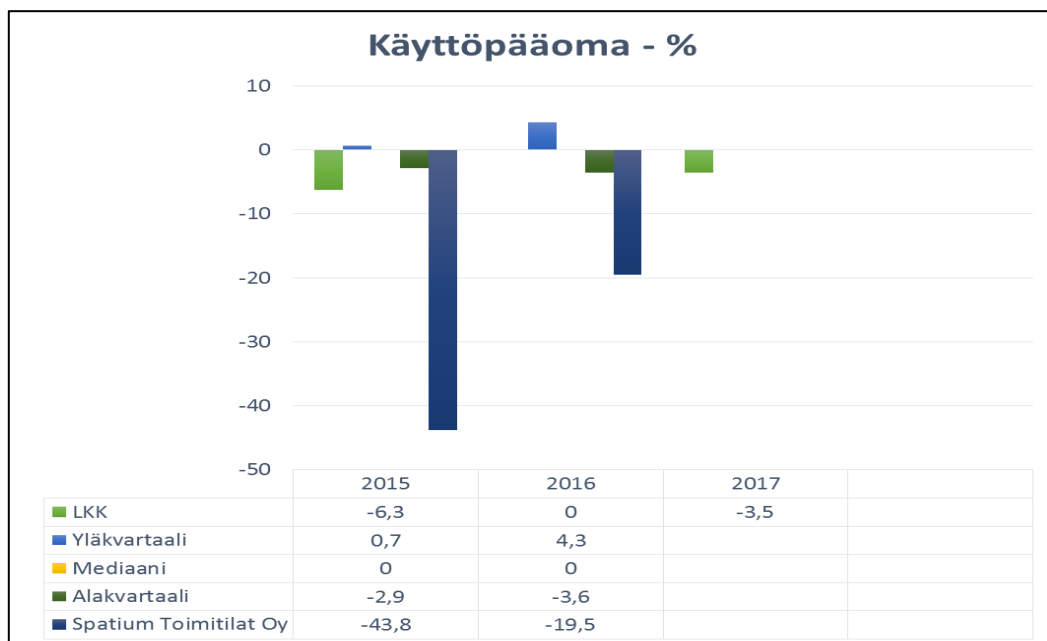
	2015	2016	2017
Käyttöpääoma%	-6,29 %	0,01 %	-3,55 %
Myyntisaamisten kiertoaika, pv	13,11	18,29	12,12
Ostovelkojen kiertoaika, pv	3119,76	1144,92	1181,78

4.5.1 Käyttöpääomaprosentti

Käyttöpääomaprosentti saadaan, kun lasketaan yhteen vaihto-omaisuus, myyntisaamiset, sisäiset myyntisaamiset sekä osatuloutuksen saamiset. Tästä summasta vähennetään ostovelat, sisäiset ostovelat sekä saadut ennakot, saatu tulos jaetaan 12 kuukauden liikevaihdolla. (Salmi 2012, 158.)

Yrityksen käyttöpääoma on ollut tarkastelujaksolla aaltoileva. Vuonna 2015 ostovelkojen osuus on ollut myyntisaamisia suurempi ja arvo on ollut selvästi toimialan alakvartaalia alemmalla tasolla, noin -4,6 prosenttiyksikköä. Vuonna 2016 arvo on ollut sama kuin toimialan mediaani ja verrattaessa vuoden 2017 lukemaa vuoden 2016 toimialatietoihin, todetaan luke-
man olevan hieman alakvartaalia parempi. Käyttöpääomaprosentin kehitys on kuvattu taulukossa 13.

Taulukko 13. Käyttöpääomaprosentti

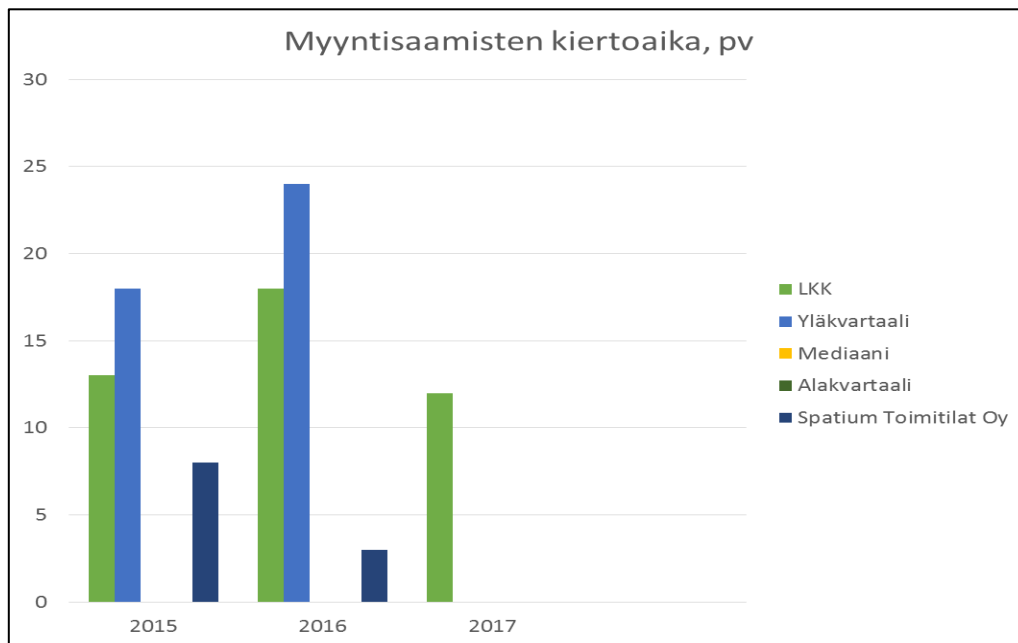


4.5.2 Myyntisaamisten kiertoaika, pv

Myyntisaamisten kiertoaika saadaan laskettua, kun myyntisaamisten ja sisäisten myyntisaamisten yhteismäärä kerrotaan 365:llä ja jaetaan tulos 12 kuukauden liikevaihdolla (Yritystutkimus ry 2017, 72). Linnan Kiinteistökehitys oy:n myyntisaamisten kiertoaika oli vuonna 2015 13 päivää, toimialan yläkvartaalin ollessa 18 päivää. Vuonna 2016 kiertoaika oli 18 päivää jäädessä siltikin alle toimialan yläkvartaalin, sen ollessa 24. Vuodelle 2017 kiertoaika on laskenut ollen vain 12 päivää. Tästä voidaan päätellä, että

vuonna 2017 asiakasyritykset ovat suoriutuneet nopeammin laskujen maksusta ja näin ollen yritys on saanut nopeammin rahat käyttöönsä.

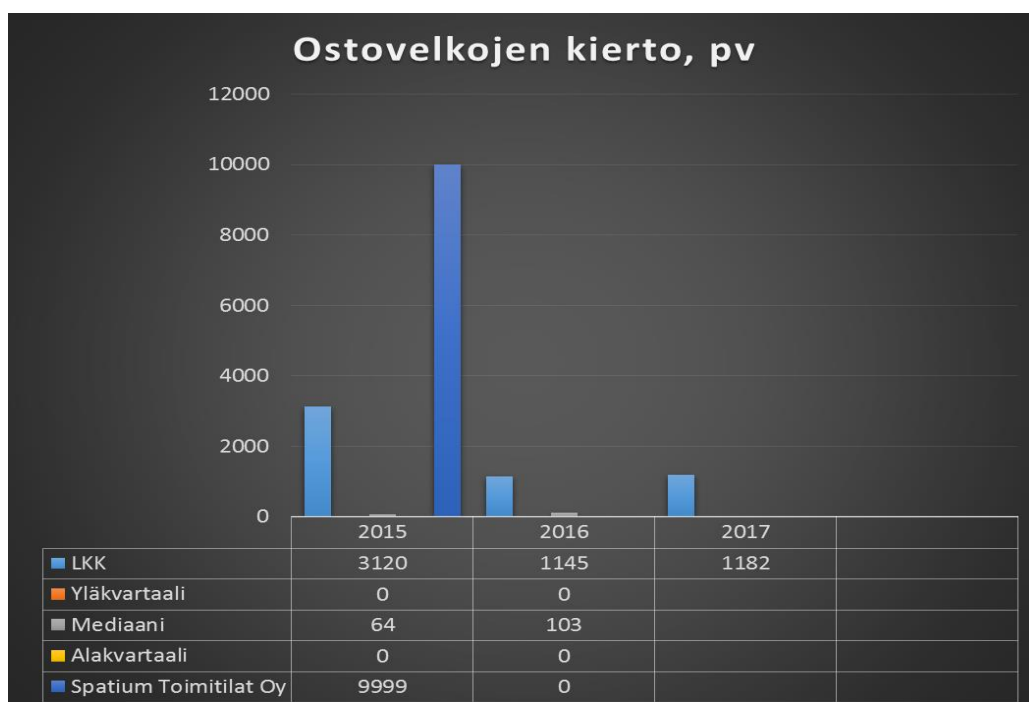
Taulukko 14. Myyntisaamisten kiertoaika, pv



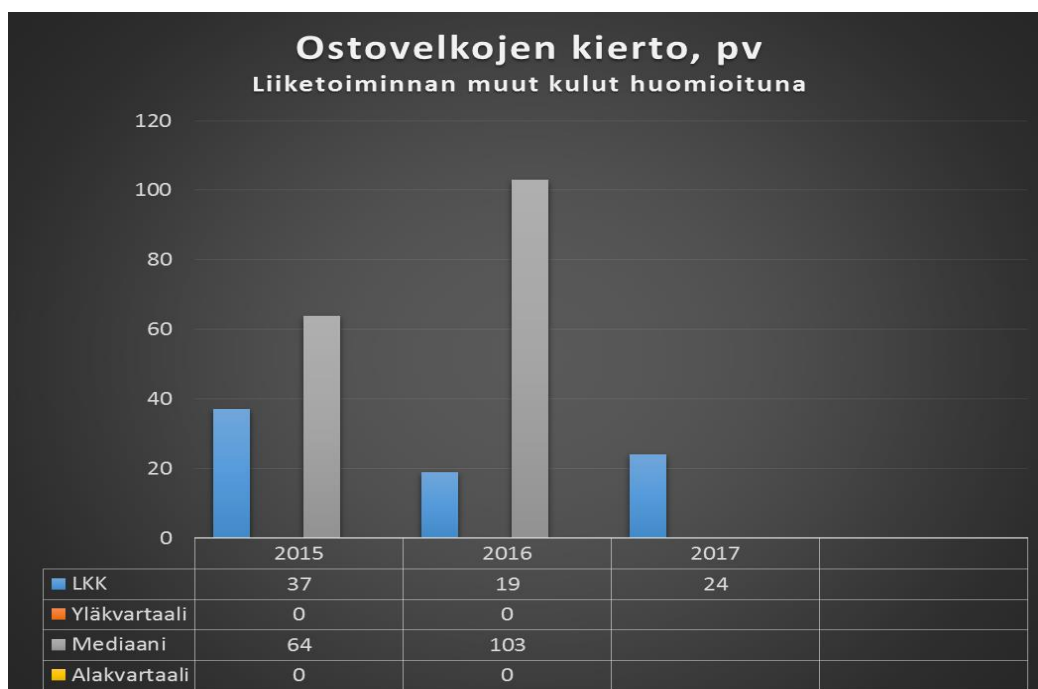
4.5.3 Ostovelkojen kiertoaika, pv

Ostovelkojen kiertoajalla mitataan sitä, kuinka kauan yritys on keskimäärin käyttänyt maksuaikaa ostovelkojensa maksamiseen (Yritystutkimus ry 2017, 73). Linnan Kiinteistökehitys oy:n kiertoajat ovat toimialan mediaaniin verrattaessa suuria. Tähän vaikuttavat toimitilakulut, jotka ovat tuloslaskelmalla eri erässä kuin tunnusluvun kaavaan tulevat erät. Kiinteistön tuloslaskelma on laadittu kirjanpitolain 1 luvun 4§ mukaisesti. Kiinteistöalalla tämä tunnusluku ei useinkaan ole vertailukelpoinen toimialan kanssa. Pääsääntöisesti yrityksen ostovelkojen maksuehdot toimittajille on 14 päivää. Tarkasteltaessa yrityksen ostoreskontraa, voidaan kiertoajan tuloksesta huolimatta todeta, että yritys maksaa ostovelkansa lähes ajantasaisesti, huomioiden kuitenkin ne ostovelat, joista joudutaan tekemään mahdollisia reklamaatioita, nämä laskut eivät näin ollen mene maksuun eräpäivänä. Alla olevissa kuvioissa on esitetty ostovelkojen kiertoaika laskettuna virallisella kaavalla sekä siten, että erä muut liiketoiminnan kulut on otettu huomioon.

Taulukko 15. Ostovelkojen kierto, pv



Taulukko 16. Ostovelkojen kiertonopeus, pv. Liiketoiminnan muut kulut huomioituna



4.6 Prosenttilukumuotoinen tilinpäätös

Prosenttilukumuotoisessa tilinpäätöksessä tuloslaskelman erät suhteutetaan liikevaihtoon ja taseen erät taseen loppusummaan. Kun halutaan tarkastella tuloslaskelman sekä taseen erien keskinäisten suhteiden kehittymistä ajanjaksolla, on prosenttilukumuotoinen tilinpäätös tähän käyttökelpoinen. Tässä opinnäytetyössä prosenttilukumuotoinen tilinpäätös on muodostettu oikaistusta tuloslaskelmasta sekä oikaistusta taseesta. (Niskanen & Niskanen 2003, 87–88.)

Linnan Kiinteistökehitys oy:n prosenttilukumuotoisen oikaistun tuloslaskelman tilikauden kaikki kulut on suhteutettu liikevaihtoon. Yrityksen prosenttilukumuotoisesta tuloslaskelmasta voidaan nähdä, että yrityksen vuonna 2015 päättyneellä tilikaudella muut korko- ja rahoitustuotot erä on ollut yli 100 prosenttiyksikköä suurempi kuin vuosina 2016–2017. Myös erä korkokulut on ollut vuonna 2015 suuri, hieman alle 100 prosenttiyksikköä isompi kuin vuosina 2016–2017. Nämä heilahdukset ovat johtuneet vuoden 2015 korkojohdannaisten purusta. Tästä johtuen myös vuoden 2015 tilikauden tulos on ollut huomattavasti suurempi kuin muiden tarkastelujakson vuosien. Vuonna 2016 tilikauden tulos on ollut negatiivinen, johtuen suurimmaltaan osin korkokulut erästä, jossa suurimpana yksittäisenä eränä ovat korkosuojauskulut. Vuoden 2015 muutoksien jälkeen on yrityksen tuloslaskelman muiden erien prosentuaalinen osuus liikevaihdosta ollut vaihtelultaan melko vähäinen. Yrityksen prosenttilukumuotoinen tuloslaskelma on esitetty liitteessä 3.

Linnan Kiinteistökehitys oy:n prosenttilukumuotoisesta taseessa vastaava ja vastattavaa-puolet on suhteutettu taseen loppusummaan. Yrityksen prosenttilukumuotoisen taseen vastaavaa-puolella on nähtävissä, ettei suuria heilahduksia eri vuosien välillä ole juurikaan ollut. Aineelliset hyödykkeet ovat vaihdelleet tarkastelujaksolla 37,5 ja 36,0 prosentin välillä. Suurin muutos on ollut muut osakkeet ja osuudet erässä, joka on vuoteen 2017 mennessä laskenut 1,8 prosenttiyksikköä.

Myöskään yrityksen prosenttilukumuotoisen vastattavaa-puolella ei ole ollut suuria muutoksia tarkastelujaksolla. Oikaistun oman pääoman yhteismäärän osuus taseen loppusummasta on ollut tarkastelujaksolla nousujohteinen ollen 23,7 prosentista 25,9 prosenttiin. Pitkäaikainen vieras pääoma on vaihdellut 67,7 prosentista 66,5 prosenttiin. Huomioitavaa on, että erä lainat rahoituslaitoksilta on pienentynyt 60,5 prosentista 59,4 prosenttiin vuoteen 2017 mennessä. Kokonaisuudessaan oikaistu vieras pääoma on laskenut tarkastelujaksolla 76,3 prosenttiyksiköstä 74,1 prosenttiyksikköön. Yrityksen prosenttilukumuotoinen tase on esitetty liitteissä 7 ja 11.

4.7 Trendianalyysi

Trendianalyysi on menetelmä, jolla tarkastellaan tilinpäätöserien ajallista kehitystä. Kunkin varhaisimman vuoden erän arvoksi asetetaan 100 ja erän myöhäisimpien vuosien toteutuneita arvoja verrataan perusvuoteen prosentuaalisesti. Perusvuotena tässä opinnäytetyössä on 2015 ja trendianalyysi on muodostettu oikaistusta tuloslaskelmasta sekä oikaistusta taseesta. (Niskanen & Niskanen 2003, 96)

Liiketoiminnan muut tuotot putosivat vuonna 2016 34 prosenttiin, kasvaen kuitenkin vuoteen 2017 mennessä 3643 prosenttia. Tämän nousun takana on myydyn kiinteistön tuotto sekä saadut vakuutuskorvaukset palaneesta kiinteistöstä. Aine- ja tarvikekäyttö on myös noussut tarkastelujaksolla vuoden 2016 21 prosentin noususta aina vuoden 2017 196 prosentin kasvuun, joka on aiheutunut kokoustilatarjoiluiden laskutuksen kasvusta. Henkilöstökuluissa voidaan myös nähdä nousu, kaiken kaikkiaan 29 %. Yrityksen henkilöstökulut koostuvat hallituksen palkkioista. Käyttökate on vuoteen 2017 mennessä noussut huimalla 277 prosentilla verrattuna perusvuoteen. Suunnitelman mukaiset poistot kasvoivat vuonna 2016 4 prosenttiyksikköä, ollen vuonna 2017 kuitenkin vain 88 prosenttia eli 12 prosenttiyksikköä perusvuotta pienempi. Korkokulut ovat pysyneet tasaisena aikavälillä. Linnan Kiinteistökehitys oy:n tuloslaskelman trendianalyysi on esitetty liitteessä 4.

Linnan Kiinteistökehitys oy:n taseen trendianalyysi on esitetty liitteissä 8 ja 12. Yrityksen taseen vastaavaa-puolen trendianalyysistä on nähtävissä, että yrityksen aineellisten hyödykkeiden maa- ja vesialueiden erä on kasvanut vuonna 2017 yli 200 prosenttiyksiköllä verrattuna perusvuoteen. Tähän erään on vaikuttanut alkuvuodesta 2017 myydyn kiinteistön tontti. Myös erä muut aineelliset hyödykkeet on ollut vuonna 2017 65 prosenttia enemmän perusvuoteen verrattuna, tällöin taseessa on ollut kirjattuna keskeneräisiä käyttöomaisuushankintoja.

Yrityksen taseen vastattavaa-puolen trendianalyysistä on nähtävissä, että tarkastelujaksolla taseen oikaistu oma pääoma on pysynyt melko samalla tasolla, samoin oikaistu vieras pääoma. Yrityksen kertyneet voittovarot ovat tasapainottaneet vuoden 2016 eriä, sillä kirjattu negatiivinen tilikauden tulos ei ole tuonut suuria muutoksia vastattavan loppusummaan.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Linnan Kiinteistökehitys oy:n tilinpäätösanalyysin perusteella voidaan todeta, että yrityksen toiminta on ollut nousujohteista vuonna 2017. Vuonna 2015 yrityksen tilikauden tulos on ollut yli 800t€. Tähän on kuitenkin suuresti vaikuttanut se, että silloin yrityksen korkojohdannaiset purettiin ja tämä on myös vaikuttanut laskettuihin tunnuslukuihin normaalia positiivisemmalla tavalla. Vuodesta 2016 alkaen yrityksen maksamat vuosittaiset korkosuojauskulut vaikuttivat negatiivisesti vuoden 2016 tilikauden tulokseen. Samana vuonna yritys otti käyttöönsä uuden tilavarausjärjestelmän sekä teki saneerauksen yhteen kiinteistöistään, huomioiden myös liiketoiminnan muiden tuottojen vähäisyyden sekä ulkopuolisten palvelujen nousun verrattuna vuoteen 2015.

Nämä vaihtelut eri tilikausien välillä näkyvät myös lasketuista tunnusluvuista. Kannattavuuden tunnusluvuissa huomataan esimerkiksi, että vuonna 2015 oman pääoman tuotto prosentti oli 18,97 %, kun vastaavasti lukema vuonna 2017 oli 0,65 %. Tälle tunnusluvulle ei löytynyt toimialan vertailukohdetta, mutta tämä haluttiin kuitenkin mukaan, jotta yrityksessä voidaan miettiä miten oman pääoman tuottoa voidaan kasvattaa esimerkiksi velkavivulla eli lisäämällä velan suhteellista osuutta taseen vastavissa.

Maksuvalmiuden tunnusluvuista voidaan havaita, että yrityksen maksuvalmius on ollut nousujohteinen tarkastelujaksolla. Quick ratio on ollut tarkastelujakson ajalla yli toimialan yläkvartaalin. Yritystutkimus ry:n ohjeiston mukaan lukemaa voidaan pitää hyvänä, jolloin yrityksellä on paljon lyhytaikaisia likvidejä saamisia. Current ratio taas on yrityksellä ollut parempi kuin toimialan yläkvartaali, mutta Yritystutkimus ry:n mukaan arvo jää kuitenkin tyydyttävälle tasolle. Yrityksellä ei ole vaihto-omaisuutta, joka voisi mahdollisesti vaikuttaa maksuvalmiuteen. Usein ulkopuolinen ei pysty vaihto-omaisuutta arvioimaan, sillä se saattaa olla jo epäkuranttia ja tämä tekee tunnusluvusta epävarman. Yrityksen maksuvalmius on kokonaisuudessaan hyvällä tasolla verrattaessa toimialaan, voidaankin miettiä onko maksuvalmius tälle toimialalle jopa liiankin hyvä ja kannattaisiko yrityksen laittaa kassassa oleva tuottamaton raha tuottamaan?

Vakavaraisuuden tunnuslukuja tarkasteltaessa huomataan, ettei tarkastelujaksolla ole ollut suuria heittäilyjä. Vaikkakin omavaraisuusaste on ollut tarkastelujaksolla yli toimialan mediaanin, on se Yritystutkimus ry:n ohjeistojen mukaan kuitenkin vain tyydyttävällä tasolla. Tällä toimialalla voidaan kuitenkin tarkastella hieman eri tavalla omavaraisuutta, sillä vuokraustoiminta on pääsääntöisesti stabiilia ja mahdolliset heilahdukset toiminnassa ovat vaikutukseltaan pieniä. Yrityksen velkaantuneisuus on annettu ohjeistojen mukaan huonompi. Tosin näitäkin tunnuslukuja tarkasteltaessa

täytyy ensisijaisesti huomioida toimiala, sillä kiinteistöliiketoiminnassa velkavipu on enemmänkin sääntö kuin poikkeus. Velkavivulla tarkoitetaan vieraan pääoman käyttöä esimerkiksi sijoituksissa osakkeisiin. Tämä on yleisesti pääomasijoittajien käyttämä keino, kun halutaan lisätä oman pääoman tuottoa. Kuvassa 18 on kuvattu toimiva velkavipu. (Salmi 2012, 124- 125.)

	Kausi				
	1	2	3	4	5
Korollinen nettovelka	100	150	200	250	300
Oma pääoma	150	150	150	150	150
Sidottu pääoma yhteensä	250	300	350	400	450
Liiketulos	30	36	42	48	54
ROCE-%	12 %	12 %	12 %	12 %	12 %
Velan kustannus 5 %	-5	-8	-10	-13	-15
Verot 24,5%	-6	-7	-8	-9	-10
Nettotulos	19	22	24	27	29
ROE-%	13 %	14 %	16 %	18 %	20 %
Nettogearing-%	67 %	100 %	133 %	167 %	200 %

Kuva 21. Toimiva velkavipu. (Salmi 2012, 125).

Käyttöpääoman tunnusluvuista myyntisaamisten kiertoaika on ollut tarkastelujaksolla alle toimialan yläkvartaalin. Ostovelkojen kiertoaika on huomattavasti suurempi kuin toimialan mediaani. Tunnusluku on laskettu Yritystutkimus ry:n ohjeiden mukaisesti. Tarkemmalla tuloslaskelman tilikohtaisella tarkastelulla huomattiin, että toimitilakulut on yrityksellä kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin. Tämä erä ei ole mukana Yritystutkimus ry:n kaavassa tunnuslukua laskettaessa. Kun tämä erä otetaan huomioon, on yrityksen ostovelkojen kiertoaika tällöin vain 19–37 päivää tarkastelujaksolla. Tällöin lukema jää alle toimialan mediaanin.

Opinnäytetyöstä on toimeksiantajalle hyötyä yrityksen kokonaisvaltaisen taloudellisen tilanteen selvittämisessä tunnuslukujen avulla. Työssä esitettyjen kaavioiden avulla pystyttiin esittämään selkeästi, millainen yrityksen asema on ollut eri vuosina. Kaaviot kertovat selkeästi tunnuslukujen nousuvat ja laskevan linjan sekä vertailun toiseen yritykseen ja toimialaan.

Jatkossa yrityksen olisi hyvä huomioida jatkossa suuremmat satunnaiset erät, jotka ovat nyt esimerkiksi vuonna 2017 vaikuttaneet positiivisesti tilikauden tulokseen. Tulevaisuuden tilinpäätösanalyysija ajatellen nämä erät voisi jättää pois tunnuslukuja laskettaessa, jotta saadaan mahdollisimman kurantit arvot tunnusluville.

Yrityksen täytyy jatkossakin muistaa, ettei yksi tunnusluku kerro koko totuutta. Useamman tunnusluvun avulla saadaan kattava kuva yrityksen taloudellisesta tilanteesta jatkossakin.

LÄHTEET

Almatalent (n.d.). Nettovelkaantumisaste- % (Net Gearing). Haettu 10.4.2018 osoitteesta <https://www.almatalent.fi/tietopalvelut/tunnuslu-kuopas/vakavaraisuus/nettovelkaantumisaste-prosentti-net-gearing>

Almatalent (n.d.). Oman pääoman tuotto- % (ROE). haettu 10.4.2018 osoitteesta <https://www.almatalent.fi/tietopalvelut/tunnuslu-kuopas/kannattavuus/oman-paaoman-tuotto-prosentti-roe>

Kirjanpitolaki 1336/1997. Haettu 8.4.2018 osoitteesta <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336#L1P1>

Mattila, A. (2017). Yrityksenanalysointi ja talous – moduulin verkkoaineisto, Moodle. Hämeen ammattikorkeakoulu. Haettu 19.4.2018 osoitteesta <https://moodle.hamk.fi>

Niskanen, J. & Niskanen, M. (2003). Tilinpäätösanalyysi. Helsinki: Edita Prima.

Salmi, I. (2012). Mitä tilinpäätös kertoo? 8.painos. Porvoo: Bookwell.

Seppänen, H. (2011). Yrityksen analysointi ja tilinpäätös. Hämeenlinna: Kariston Kirja-paino.

Spatium toimitilat oy. Yritysesittely. Haettu 17.4.2018 osoitteesta www.spatium.fi

Suomen Asiakastieto oy. Yritystiedot. Haettu 17.4.2018 osoitteesta www.asiakastieto.fi

Suulamo, A (2016). Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 13.painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Toimiala Online. Finnvera oyj. Tilinpäätöstilastot. Muiden kiinteistöjen vuokraus ja hallinta. Viitattu 16.4.2018. <http://www2.toimialaonline.fi/>

Yritystutkimus ry. (2017). Yritystutkimuksen tilinpäätösanalyysi. 10.painos. Helsinki: Gaudeamus.

Yritystutkimus ry. Toiminta. Haettu 6.5.2018 osoitteesta http://yritystutkimusry.fi/?page_id=4

Toimeksiantajan haastattelut 15.3.2018 ja 11.4.2018

Kuvien lähteet:

Kuvat 1-3. Yritystutkimus ry (2017). Yritystutkimuksen tilinpäätösanalyysi. Helsinki: Gaudeamus.

Kuva 4. Mattila, A. (2017). Yrityksenanalysointi ja talous – moduulin verkkoaineisto, Moodle. Hämeen ammattikorkeakoulu. Haettu 19.4.2018 osoitteesta <https://moodle.hamk.fi>

Kuvat 5-17. Yritystutkimus ry (2017). Yritystutkimuksen tilinpäätösanalyysi. Helsinki: Gaudeamus.

Kuva 18. Salmi, I. (2012). Mitä tilinpäätös kertoo? 8.painos. Porvoo: Bookwell.

VIRALLINEN TULOSLASKELMA

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY TULOSLASKELMA 2015–2017, €

Vuosi	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2017
LIIKEVAIHTO	4 842 841,48	5 092 954,78	4 745 953,38
Liiketoiminnan muut tuotot	12 027,92	4 140,05	450 174,00
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	8 490,00	10 288,80	25 126,16
Ulkopuoliset palvelut	45 537,50	64 842,18	68 236,33
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	15 120,00	15 290,00	19 530,00
Henkilösivukulut	0,00	0,00	0,00
Muut henkilösivukulut	0,00	0,00	0,00
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	766 336,80	797 563,56	676 751,83
Liiketoiminnan muut kulut	4 448 464,10	3 803 480,54	3 810 917,26
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	- 429 079,00	405 629,75	595 565,80
Rahoitustuotot ja -kulut			
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Saman konsernin yrityksiltä	133 466,34	86 499,38	69 601,98
Muilta	6 606 274,91	992,27	689,53
Korkokulut ja muut rahoituskulut			
Saman konsernin yrityksille (-)	- 61 460,10	- 52 221,00	- 52 221,00
Muille (-)	- 5 072 471,49	- 578 424,92	- 548 628,48
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	1 176 730,66	- 137 524,52	65 007,83
Satunnaiset erät			
Satunnaiset tuotot	0,00	0,00	0,00
Satunnaiset kulut (-)	0,00	0,00	0,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	1 176 730,66	- 137 524,52	65 007,83
Tilinpäätössiirrot			
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	- 149 570,67	- 40 436,58	128 504,81
Tuloverot			
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	- 212 885,61	151,37	- 3 166,11
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	814 274,38	- 177 809,73	190 346,53

Liite 2

OIKAISTU TULOSLASKELMA

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY OIKAISTU TULOSLASKELMA 2015–2017, €

Vuosi	1.1.2015-31.12.2015	1.1.2016-31.12.2016	1.1.-31.12.2017
Liikevaihto	4 842 841,48	5 092 954,78	4 745 953,38
Liiketoiminnan muut tuotot	12 027,92	4 140,05	450 174,00
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	4 854 869,40	5 097 094,83	5 196 127,38
Aine ja tarvikekäyttö	8 490,00	10 288,80	25 126,16
Ulkopuoliset palvelut	45 537,50	64 842,18	68 236,33
Henkilöstökulut	15 120,00	15 290,00	19 530,00
Liiketoiminnan muut kulut	4 448 464,10	3 803 480,54	3 810 917,26
Käyttökate	337 257,80	1 203 193,31	1 272 317,63
Suunnitelman mukaiset poistot	766 336,80	797 563,56	676 751,83
Liiketulos	-429 079,00	405 629,75	595 565,80
Muut korko- ja rahoitustuotot	6 739 741,25	87 491,65	70 291,51
Korkokulut	5 133 931,59	630 645,92	600 849,48
Välittömät verot	212 885,61	0,00	3 166,11
Nettotulos	963 845,05	-137 524,52	61 841,72
Satunnaiset tuotot	0,00	0,00	
Satunnaiset kulut	0,00	0,00	3 166,11
Kokonaistulos	963 845,05	-137 524,52	58 675,61
Poistoeron lisäys (-) / vähennys (+)	-149 570,67	40 436,58	128 504,81
Tuloverot	0,00	151,37	0,00
Oikaistu tilikauden tulos	814 274,38	-177 809,73	187 180,42

PROSENTTILUKUMUOTOINEN TULOSLASKELMA

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY PROSENTTILUKUMUOTOINEN OIKAISTU TULOSLASKELMA 2015–2017

Vuosi	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2017
Liikevaihto	100 %	100 %	100 %
Liiketoiminnan muut tuotot	0 %	0 %	9 %
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	100 %	100 %	109 %
Aine ja tarvikekäyttö	0 %	0 %	1 %
Ulkopuoliset palvelut	1 %	1 %	1 %
Henkilöstökulut	0 %	0 %	0 %
Liiketoiminnan muut kulut	92 %	75 %	80 %
Käyttökate	7 %	24 %	27 %
Suunnitelman mukaiset poistot	16 %	16 %	14 %
Liiketulos	-9 %	8 %	13 %
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	0 %	0 %	0 %
Muut korko- ja rahoitustuotot	139 %	2 %	1 %
Korkokulut	106 %	12 %	13 %
Välittömät verot	4 %	0 %	0 %
Nettotulos	20 %	-3 %	1 %
Satunnaiset tuotot	0 %	0 %	0 %
Satunnaiset kulut	0 %	0 %	0 %
Kokonaistulos	20 %	-3 %	1 %
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	-3 %	1 %	3 %
Tuloverot	0 %	0 %	0 %
Tilikauden tulos	17 %	-3 %	4 %

TRENDIANALYYSI TULOSLASKELMASTA

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY OIKAISTU TULOSLASKELMA TRENDIANALYYSI 2015–2017

Vuosi	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2017
Liikevaihto	100,0 %	105,2 %	93,2 %
Liiketoiminnan muut tuotot	100,0 %	34,4 %	3742,7 %
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	100,0 %	105,0 %	107,0 %
Aine ja tarvikekäyttö	100,0 %	121,2 %	296,0 %
Ulkopuoliset palvelut	100,0 %	142,4 %	149,8 %
Henkilöstökulut	100,0 %	101,1 %	129,2 %
Liiketoiminnan muut kulut	100,0 %	85,5 %	85,7 %
Käyttökate	100,0 %	356,8 %	377,3 %
Suunnitelman mukaiset poistot	100,0 %	104,1 %	88,3 %
Liiketulos	100,0 %	-94,5 %	-138,8 %
Muut korko- ja rahoitustuotot	100,0 %	1,3 %	1,0 %
Korkokulut	100,0 %	12,3 %	11,7 %
Välittömät verot	100,0 %	0,0 %	1,5 %
Nettotulos	100,0 %	-14,3 %	6,4 %
Kokonaistulos	100,0 %	-14,3 %	6,1 %
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	100,0 %	-27,0 %	-85,9 %
Tilikauden tulos	100,0 %	-21,8 %	23,0 %

VIRALLINEN TASE VASTAAVAA

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY VIRALLINEN TASE VASTAAVAA 2015–2017

Vuosi	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2017
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet			
Kehittämismenot	0,00	0,00	0,00
Aineettomat oikeudet	0,00	0,00	0,00
Liikearvo	0,00	0,00	0,00
Muut pitkävaikutteiset menot	0,00	0,00	0,00
Ennakkomaksut	142 355,20	122 018,80	101 682,40
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet	483 499,00	473 099,00	1 644 349,64
Rakennukset ja rakennelmat	15 443 623,85	14 673 011,91	12 310 057,40
Koneet ja kalusto	95 559,10	71 669,32	50 001,95
Muut aineelliset hyödykkeet	51 177,76	17 457,76	588,66
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	0,00	67 185,38	4 000,00
Sijoitukset			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	3 126 258,03	3 126 258,03	3 752 469,52
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	1 102 700,00	1 050 700,00	998 300,00
Osuudet omistusyhteisyriksissä	0,00	0,00	0,00
Saamiset omistusyhteisyriksiltä	0,00	0,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	1 040 122,83	230 122,83	218 946,83
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus			
Aineet ja tarvikkeet	0,00	0,00	0,00
Keskeneräiset tuotteet	0,00	0,00	0,00
Valmiit tuotteet/tavarat	0,00	0,00	0,00
Muu vaihto-omaisuus	0,00	0,00	0,00
Ennakkomaksut	0,00	0,00	0,00
Pitkäaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset	0,00	0,00	0,00
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	17 658 866,97	17 052 021,73	16 445 176,49
Saamiset omistusyhteisyriksiltä	0,00	0,00	0,00
Lainasaamiset	0,00	0,00	0,00
Laskennalliset verosaamiset	0,00	0,00	0,00
Muut saamiset	0,00	0,00	0,00
Maksamattomat osakkeet/osuudet	0,00	0,00	0,00
Siirtosaamiset	0,00	0,00	0,00
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset	172 335,17	219 454,70	122 987,24
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0,00	1 747,75	544,00
Saamiset omistusyhteisyriksiltä	0,00	0,00	0,00
Lainasaamiset	34 064,71	34 064,71	34 064,71
Laskennalliset verosaamiset	0,00	0,00	0,00
Muut saamiset	162 170,81	10 004,48	1 735,57
Siirtosaamiset	1 626,35	7 018,32	26 442,76
Rahoitusarvopaperit			
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0,00	0,00	0,00
Muut osakkeet ja osuudet	0,00	0,00	0,00
Muut arvopaperit	0,00	0,00	0,00
Rahat ja pankkisaamiset	3 274 797,18	3 448 781,93	3 248 351,71
Vastaavaa yhteensä	42 789 156,96	40 604 616,65	38 959 698,88

OIKAISTU TASE VASTAAVAA

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY OIKAISTU TASE VASTAAVAA 2015–2017

Vuosi	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1-31.12.2017
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Tutkimusmenot	0,00	0,00	0,00
Kehittämismenot	0,00	0,00	0,00
Liikearvo	0,00	0,00	0,00
Konserniliikearvo	0,00	0,00	0,00
Muut aineettomat hyödykkeet	142 355,20	122 018,80	101 682,40
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	142 355,20	122 018,80	101 682,40
Maa- ja vesialueet	483 499,00	473 099,00	1 644 349,64
Rakennukset ja rakennelmat	15 443 623,85	14 673 011,91	12 310 057,40
Koneet ja kalusto	95 559,10	71 669,32	50 001,95
Muut aineelliset hyödykkeet	51 177,76	84 643,14	4 588,66
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	16 073 859,71	15 302 423,37	14 008 997,65
Osakkuuden osakkuusyriyksissä	0,00	0,00	0,00
Osuudet muissa omistusyhteisyriyksissä	3 126 258,03	3 126 258,03	3 752 469,52
Muut osakkeet ja osuudet	1 040 122,83	230 122,83	218 946,83
Sisäiset saamiset	18 761 566,97	18 102 721,73	17 443 476,49
Laskennallinen verosaaminen	0,00	0,00	0,00
Muut saamiset ja sijoitukset	0,00	0,00	0,00
Sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset yhteensä	22 927 947,83	21 459 102,59	21 414 892,84
Leasingomaisuus	37 131,27	22 215,84	7 340,48
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Aineet ja tarvikkeet	0,00	0,00	0,00
Keskeneräiset tuotteet	0,00	0,00	0,00
Valmiit tuotteet/tavarat	0,00	0,00	0,00
Muu vaihto-omaisuus	0,00	0,00	0,00
Vaihto-omaisuus yhteensä	0,00	0,00	0,00
Myyntisaamiset	172 335,17	219 454,70	122 987,24
Sisäiset myyntisaamiset	1 626,35	35 812,46	34 608,71
Muut sisäiset saamiset	129 411,40	0,00	0,00
Muut saamiset	66 824,12	17 022,80	28 178,33
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	370 197,04	272 289,96	185 774,28
Rahat ja rahoitusarvopaperit	3 274 797,18	3 448 781,93	3 248 351,71
VASTAAVAA YHTEENSÄ	42 826 288,23	40 626 832,49	38 967 039,36

PROSENTTILUKUMUOTOINEN TASE VASTAAVAA

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY PROSENTTILUKUMUOTOINEN OIKAISTU TASE VASTAAVAA 2015–2017

VUOSI	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Muut aineettomat hyödykkeet	0,3 %	0,3 %	0,3 %
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	0,3 %	0,3 %	0,3 %
Maa- ja vesialueet	1,1 %	1,2 %	4,2 %
Rakennukset ja rakennelmat	36,1 %	36,1 %	31,6 %
Koneet ja kalusto	0,2 %	0,2 %	0,1 %
Muut aineelliset hyödykkeet	0,1 %	0,2 %	0,0 %
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	37,5 %	37,7 %	36,0 %
Osakkuudet osakkuusyhteisöissä	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Osuudet muissa omistusyhteisöissä	7,3 %	7,7 %	9,6 %
Muut osakkeet ja osuudet	2,4 %	0,6 %	0,6 %
Sisäiset saamiset	43,8 %	44,6 %	44,8 %
Laskennallinen verosaaminen	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Muut saamiset ja sijoitukset	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset yhteensä	53,5 %	52,8 %	55,0 %
Leasingomaisuus	0,1 %	0,1 %	0,0 %
VAIHTUVAT VASTAAVAT	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Aineet ja tarvikkeet	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Keskeneräiset tuotteet	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Valmiit tuotteet/tavarat	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Muu vaihto-omaisuus	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Vaihto-omaisuus yhteensä	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Myyntisaamiset	0,4 %	0,5 %	0,3 %
Sisäiset myyntisaamiset	0,0 %	0,1 %	0,1 %
Muut sisäiset saamiset	0,3 %	0,0 %	0,0 %
Muut saamiset	0,2 %	0,0 %	0,1 %
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	0,9 %	0,7 %	0,5 %
Rahat ja rahoitusarvopaperit	7,6 %	8,5 %	8,3 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	100 %	100 %	100 %

TASE VASTAAVAA, TRENDIANALYYSI

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY OIKAISTU TASE VASTAAVAA, TRENDIANALYYSI 2015–2017

VUOSI	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1-31.12.2017
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Muut aineettomat hyödykkeet	100,0 %	85,7 %	83,3 %
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	100,0 %	85,7 %	83,3 %
Maa- ja vesialueet	100,0 %	97,8 %	347,6 %
Rakennukset ja rakennelmat	100,0 %	95,0 %	83,9 %
Koneet ja kalusto	100,0 %	75,0 %	69,8 %
Muut aineelliset hyödykkeet	100,0 %	165,4 %	5,4 %
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	100,0 %	95,2 %	91,5 %
Osuudet muissa omistusyhteisyrityksissä	100,0 %	100,0 %	120,0 %
Muut osakkeet ja osuudet	100,0 %	22,1 %	95,1 %
Sijoitukset ja pitkäaikaiset saamiset yhteensä	100,0 %	93,6 %	99,8 %
Leasingomaisuus	100,0 %	59,8 %	33,0 %
VAIHTUVAT VASTAAVAT	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Valmiit tuotteet/tavarat	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Muu vaihto-omaisuus	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Myyntisaamiset	100,0 %	127,3 %	56,0 %
Sisäiset myyntisaamiset	100,0 %	2202,0 %	96,6 %
Muut sisäiset saamiset	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Muut saamiset	100,0 %	25,5 %	165,5 %
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	100,0 %	73,6 %	68,2 %
Rahat ja rahoitusarvopaperit	100,0 %	105,3 %	94,2 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	100,0 %	94,9 %	95,9 %

VIRALLINEN TASE VASTATTAVAA

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY VIRALLINEN TASE VASTATTAVAA 2015–2017, €

Vuosi	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2017
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma			
Osakepääoma	3 318 000,00	4 038 000,00	4 038 000,00
Osakeanti	720 000,00	0,00	0,00
Muut rahastot	2 506 000,00	2 506 000,00	2 506 000,00
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	2 557 751,35	3 372 025,73	0,00
Tilikauden voitto (tappio)	814 274,38	-177 809,73	190 346,53
TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ			
Poistoero	235 514,91	275 951,49	147 446,68
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Pääomalainat	2 125 824,00	2 125 824,00	2 125 824,00
Lainat rahoituslaitoksilta	26 750 500,08	25 096 326,85	23 582 082,40
Ostovelat	0,00	998,00	998,00
Saadut ennakot	112 634,15	152 808,63	198 239,1
Lyhytaikainen			
Lainat rahoituslaitoksilta	1 435 173,23	1 435 173,23	1 354 244,40
Saadut ennakot	16 935,28	19 232,08	23 769,59
Ostovelat	461 789,01	235 667,91	302 285,45
Velat saman konsernin yrityksille	1 466 637,13	1 424 640,05	1 246 833,88
Muut velat	12 650,60	73 529,97	17 852,63
Siirtovelat	255 472,84	26 248,44	31 560,22
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	42 789 156,96	40 604 616,65	38 959 698,88

OIKAISTU TASE VASTATTAVAA

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY OIKAISTU TASE VASTATTAVAA 2015–2017, €

Vuosi	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1-31.12.2017
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma/ osuuspääoma	3 318 000,00	4 038 000,00	4 038 000,00
Osakeanti	720 000,00	0,00	0,00
Käyvän arvon rahasto	0,00	0,00	0,00
Muut rahastot	2 506 000,00	2 506 000,00	2 506 000,00
Kertyneet voittovarot	2 557 751,35	3 372 025,73	3 194 216,00
Tilikauden tulos	814 274,38	-177 809,73	190 346,53
Taseen oma pääoma yhteensä	9 916 025,73	9 738 216,00	9 928 562,53
Vähemmistöosuudet	0,00	0,00	0,00
Poistoero	235 514,91	275 951,49	147 446,68
Vapaaehtoiset varaukset	0,00	0,00	0,00
Oman pääoman oikaisut	0,00	0,00	0,00
Oikaistu omapääoma yhteensä	10 151 540,64	10 014 167,49	10 076 009,21
VIERAS PÄÄOMA			
Pääomalainat	2 125 824,00	2 125 824,00	2 125 824,00
Lainat rahoituslaitoksilta	25 921 500,08	25 096 326,85	23 132 082,40
Eläkelainat	0,00	0,00	0,00
Saadut ennakot	111 636,15	152 808,63	198 239,10
Sisäiset velat	829 000,00		450 000,00
Muut pitkäaikaiset velat	998,00	998,00	998,00
Pitkäaikainen vieraspääoma yhteensä	28 988 958,23	27 375 957,48	25 907 143,50
Laskennallinen verovelka	0,00	0,00	0,00
Pakolliset varaukset	0,00	0,00	0,00
Leasing vastuut	37 131,27	22 215,84	7 340,48
Korolliset lyhytaikaiset velat	1 435 173,23	1 435 173,23	1 354 244,40
Saadut ennakot	16 935,28	19 232,08	23 769,59
Ostovelat	461 789,01	235 667,91	302 285,45
Sisäiset ostovelat	0,00	0,00	0,00
Muut sisäiset korolliset velat	1 466 637,13	1 424 640,05	1 246 833,88
Muut sisäiset korottomat velat	0,00	0,00	0,00
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	268 123,44	99 778,41	49 412,85
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	3 685 789,36	3 236 707,52	2 983 886,65
Oikaistu vieras pääoma yhteensä	32 674 747,59	30 612 665,00	28 891 030,15
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	42 826 288,23	40 626 832,49	38 967 039,36

PROSENTTILUKUMUOTOINEN TASE VASTATTAVAA

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY PROSENTTILUKUMUOTOINEN OIKAISTU TASE VASTATTAVAA 2015–2017

Vuosi	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1-31.12.2017
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma/ osuuspääoma	7,7 %	9,9 %	10,4 %
Osakeanti	1,7 %	0,0 %	0,0 %
Käyvän arvon rahasto	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Muut rahastot	5,9 %	6,2 %	6,4 %
Kertyneet voittovarot	6,0 %	8,3 %	8,2 %
Tilikauden tulos	1,9 %	-0,4 %	0,5 %
Taseen oma pääoma yhteensä	23,2 %	24,0 %	25,5 %
Vähemmistöosuudet	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Poistoero	0,5 %	0,7 %	0,4 %
Vapaaehtoiset varaukset	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Konsernireservi	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Oman pääoman oikaisut	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Oikaistu omapääoma yhteensä	23,7 %	24,6 %	25,9 %
VIERAS PÄÄOMA	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Pääomalainat	5,0 %	5,2 %	5,5 %
Lainat rahoituslaitoksilta	60,5 %	61,8 %	59,4 %
Eläkelainat	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Saadut ennakot	0,3 %	0,4 %	0,5 %
Sisäiset velat	1,9 %	0,0 %	1,2 %
Muut pitkäaikaiset velat	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Pitkäaikainen vieraspääoma yhteensä	67,7 %	67,4 %	66,5 %
Laskennallinen verovelka	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Pakolliset varaukset	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Leasing vastuut	0,1 %	0,1 %	0,0 %
Korolliset lyhytaikaiset velat	3,4 %	3,5 %	3,5 %
Saadut ennakot	0,0 %	0,0 %	0,1 %
Ostovelat	1,1 %	0,6 %	0,8 %
Sisäiset ostovelat	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Muut sisäiset korolliset velat	3,4 %	3,5 %	3,2 %
Muut sisäiset korottomat velat	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,6 %	0,2 %	0,1 %
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	8,6 %	8,0 %	7,7 %
Oikaistu vieras pääoma yhteensä	76,3 %	75,4 %	74,1 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	100 %	100 %	100 %

TASE VASTATTAVAA, TRENDIANALYYSI

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY OIKAISTU TASE VASTATTAVAA, TRENDIANALYYSI 2015–2017

Vuosi	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2016	1.1.-31.12.2017
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma/ osuuspääoma	100 %	100 %	100 %
Osakeanti	100 %	0 %	0 %
Käyvän arvon rahasto	0 %	0 %	0 %
Muut rahastot	100 %	49 %	43 %
Kertyneet voittovarot	100 %	100 %	100 %
Tilikauden tulos	100 %	-2 %	2 %
Taseen oma pääoma yhteensä	100 %	98 %	102 %
Vähemmistöosuudet	100 %	0 %	0 %
Poistoero	100 %	117 %	53 %
Oman pääoman oikaisut	0 %	0 %	0 %
Oikaistu omapääoma yhteensä	100 %	99 %	101 %
VIERAS PÄÄOMA			
Eläkelainat	0 %	0 %	0 %
Saadut ennakot	100 %	16 %	130 %
Muut pitkäaikaiset velat	0 %	0 %	0 %
Pitkäaikainen vieraspääoma yhteensä	100 %	94 %	95 %
Laskennallinen verovelka	0 %	0 %	0 %
Pakolliset varaukset	0 %	0 %	0 %
Leasing vastuut	100 %	2 %	1 %
Korolliset lyhytaikaiset velat	100 %	99 %	93 %
Saadut ennakot	100 %	4 %	9 %
Ostovelat	100 %	51 %	128 %
Sisäiset ostovelat	0 %	0 %	0 %
Muut sisäiset korolliset velat	100 %	97 %	88 %
Muut sisäiset korottomat velat	0 %	0 %	0 %
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	100 %	3 %	1 %
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	100 %	9 %	9 %
Oikaistu vieras pääoma yhteensä	100 %	41 %	41 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	100 %	95 %	96 %

LINNAN KIIINTEISTÖKEHITYS OY, TUNNUSLUVUT

Käyttökate, % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liiketoiminnan tuotot yhteensä}} \times 100$

2015 $\frac{337257,8}{4854869,4} \times 100$

2016 $\frac{1\,203\,193,31}{5\,097\,094,83} \times 100$

2017 $\frac{1\,272\,317,63}{5\,196\,127,38} \times 100$

Sijoitetun pääoman tuotto, % = $\frac{\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{verot (12 kk)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin tilikaudella}} \times 100$

2015 $\frac{6310662,25}{38\,731\,789,46} \times 100$

2016 $\frac{493\,121,40}{51\,095\,757,42} \times 100$

2017 $\frac{665\,857,31}{36\,751\,690,18} \times 100$

Oman pääoman tuotto, % = $\frac{\text{Nettotulos (12 kk)}}{\text{Oikaistu oma pääoma keskimäärin tilikaudella}} \times 100$

2015 $\frac{963\,845,05}{5\,079\,995,82} \times 100$

2016 $\frac{-137\,524,52}{10\,082\,854,07} \times 100$

2017 $\frac{61\,841,72}{10\,045\,088,35} \times 100$

LINNAN KIIINTEISTÖKEHITYS OY, TUNNUSLUVUT

Quick ratio = $\frac{\text{rahoitusomaisuus} - \text{osatuloutuksen saamiset}}{\text{lyhytaik. Vieras po} - \text{lyhytaik. Saadut ennakot}}$

2015 $\frac{3\,644\,994,22}{3\,685\,789,36}$

2016 $\frac{3\,721\,071,89}{3\,236\,707,52}$

2017 $\frac{3\,434\,125,99}{2\,983\,886,65}$

Current ratio = $\frac{\text{Vaihto-omaisuus} + \text{rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$

2015 $\frac{3\,274\,797,18}{3\,685\,789,36}$

2016 $\frac{3\,448\,781,93}{3\,236\,707,52}$

2017 $\frac{3\,248\,351,71}{2\,983\,886,65}$

Omavaraisuusaste, % = $\frac{\text{Oikaistu oma pääoma}}{\text{Oikaistun taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$

2015 $\frac{10\,151\,540,64}{42\,697\,716,80} \times 100$

2016 $\frac{10\,014\,167,49}{40\,454\,791,78} \times 100$

2017 $\frac{10\,076\,009,21}{38\,745\,030,67} \times 100$

Net gearing = $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oikaistu oma pääoma}} \times 100$

2015 $\frac{28\,504\,335,26}{10\,151\,540,64} \times 100$

LINNAN KIINTEISTÖKEHITYS OY, TUNNUSLUVUT

2016	<u>26 634 180,20</u>	x100
	10 014 167,49	

2017	<u>25 061 630,97</u>	x100
	10 076 009,21	

Velka, % = $\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oikaistu oma pääoma}} \times 100$

2015	<u>32 583 307,43</u>
	4 842 841,48

2016	<u>27 226 132,61</u>
	5 092 954,78

2017	<u>28 676 361,94</u>
	4 745 953,38

Käyttöpääoma, % = $\frac{\text{Käyttöpääoma}}{\text{Liikevaihto (12 kk)}} \times 100$

Käyttöpääoma:	2015	2016	2017
+vaihto-omaisuus	0	0	0
+myyntisaamiset	172335,17	219454,7	122987,24
+sisäiset myyntisaamiset	1626,35	35812,46	34608,71
+osatuloutuksen saamiset	0	0	0
-ostovelat	461789,01	235667,91	302285,45
-sisäiset ostovelat	0	0	0
-saadut ennakot	16935,28	19232,08	23769,59
= käyttöpääoma	-304762,77	367,17	-168459,09

2015	- <u>304 762,77</u>	x100
	4 842 841,48	

2016	<u>367,17</u>	x100
	5 092 954,78	

2017	- <u>168 459,09</u>	x100
	4 745 953,38	

LINNAN KIIINTEISTÖKEHITYS OY, TUNNUSLUVUT

Myyntisaamisten kiertoaika, pv = $\frac{365 * (\text{Myyntisaamiset} + \text{sisäiset myyntisaamiset})}{\text{Liikevaihto (12kk)}}$

2015 $\frac{63\,495\,954,80}{4\,842\,841,48}$

2016 $\frac{93\,172\,513,40}{5\,092\,954,78}$

2017 $\frac{57\,522\,521,75}{4\,745\,953,38}$

Ostovelkojen kiertoaika, pv = $\frac{365 * (\text{ostovelat} + \text{sisäiset ostovelat})}{\text{Ostot} + \text{ulkopuoliset palvelut (12kk)}}$

2015 $\frac{168\,552\,988,65}{54\,027,50}$

2016 $\frac{86\,018\,787,15}{75\,130,98}$

2017 $\frac{110\,334\,189,25}{93\,362,49}$

Ostovelkojen kiertoaika, pv = $\frac{365 * (\text{ostovelat} + \text{sisäiset ostovelat} + \text{liiketoiminnan muut kulut})}{\text{Ostot} + \text{ulkopuoliset palvelut (12kk)}}$

2015 $\frac{168\,552\,988,65}{4\,502\,491,60}$

2016 $\frac{86\,018\,787,15}{3\,878\,611,52}$

2017 $\frac{110\,334\,189,25}{3\,904\,279,75}$

FINNVERA OYJ TOIMIALAN TUNNUSLUVUT

		2015	2016			2015	2016
Käyttökate, %	Havainnot lkm	325	236	Quick ratio	Havainnot lkm	325	236
	Yläkvartiili	81,7	81,7		Yläkvartiili	0,7	0,8
	Mediaani	60,8	62,6		Mediaani	0,2	0,3
	Alakvartiili	25,3	30,6		Alakvartiili	0,1	0,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	Havainnot lkm	325	236	Käyttöpääoma, %	Havainnot lkm	325	236
	Yläkvartiili	9,6	9,5		Yläkvartiili	0,7	4,3
	Mediaani	4,6	4,5		Mediaani	0	0
	Alakvartiili	1	1,9		Alakvartiili	-2,9	-3,6
Omavaraisuusaste, %	Havainnot lkm	325	236	Myyntisaamisten kierto, pv	Havainnot lkm	325	236
	Yläkvartiili	38,6	37,6		Yläkvartiili	18	24
	Mediaani	18,1	17,6		Mediaani	0	0
	Alakvartiili	5,8	6		Alakvartiili	0	0
Current ratio	Havainnot lkm	325	236	Ostovelkojen kierto, pv	Havainnot lkm	325	236
	Yläkvartiili	0,8	1		Yläkvartiili	0	0
	Mediaani	0,3	0,3		Mediaani	0	0
	Alakvartiili	0,1	0,1		Alakvartiili	0	0

SPATIUM TOIMITILAT OY, SUOMEN ASIAKASTIEDON TUNNUSLUVUT

Tunnusluvut	2015	2016
Käyttökate, %	28,9	29,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,8	3,2
Omavaraisuusaste, %	39,9	39
Current ratio	1,2	1,1
Quick ratio	0,8	0,8
Käyttöpääoma, %	0	0
Myyntisaamisten kierto, pv	13	19
Ostovelkojen kierto, pv	31	46