

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Taloushallinto

2015

Kaisa Alm

KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖSANALYYSI



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Kaisa Alm

KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖN TILINPÄÄTÖSANALYYSI

Opinäytetyö tehtiin toimeksiantona kiinteistöosakeyhtiölle ja sen tavoitteena oli tutkia yhtiön taloudellista tilaa tilinpäätöstietojen pohjalta. Tavoitteena oli myös tuottaa siitä yhtiön johdolle hyödyllistä tietoa päätöksenteon tueksi. Työssä tutkittiin varsinkin yhtiön kulu-, omaisuus- ja rahoitusrakenteita ja niiden kehitystä tilinpäätösanalyysin avulla.

Teoriaosuudessa tarkasteltiin kiinteistöosakeyhtiömuotoja ja organisaatorakennetta, tavallisen kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätöstä, tilinpäätösanalyysia sekä siinä käytettäviä analyysimenetelmiä. Tilinpäätösanalyysimenetelmiksi valittiin trendianalyysi ja prosenttilukumuotoinen tilinpäätös, joissa kiinteistöosakeyhtiön taloudellisen tilan kehitystä seurattiin vuosien 2011 – 2013 ajalta. Kiinteistöosakeyhtiön prosenttilukumuotoista tilinpäätöstä verrattiin vuoden 2013 osalta myös kahteen muuhun saman toimialan yritykseen.

Tutkimusosassa toteutettiin teoriaosassa esitetyt trendianalyysit ja prosenttilukumuotoiset tilinpäätökset, joiden avulla tarkasteltiin kustannus-, omaisuus- ja rahoitusrakenteita. Kustannusrakenteiden tarkastelussa ei selvinnyt yhtiön kannalta mitään merkittävää ja omaisuusrakenteen havaittiin olevan kiinteistötoimialalle tyypillinen. Rahoitusrakenteen tarkastelussa huomattiin suurimman osan yhtiön omaisuudesta olevan rahoitettu vieraalla pääomalla.

Tilinpäätösanalyysin perusteella yhtiön taloudellisen tilan suurin haaste tarkastelujaksolla ja sen jälkeen on lainojen hoito. Kustannukset olivat kuitenkin vuosittain pienet suhteessa liikevaihtoon ja lainaa oli saatu lyhennettyä, joten tämäkin talouden osa-alue näytti kehittyvän parempaan suuntaan.

ASIASANAT:

Tilinpäätösanalyysi, tilinpäätös, kiinteistöosakeyhtiöt

Kaisa Alm

FINANCIAL STATEMENT ANALYSIS OF A REAL ESTATE COMPANY

The thesis was carried out as a commission for a real estate company. It reviewed and evaluated the financial statements of the company and the purpose was to gain understanding of the financial situation of the company and assist towards more effective decision making. The thesis in particular focused on the analysis of the costs, assets, financial structure of the company and their respective changes over time.

In the theoretical section, the thesis first identified the form of the company. Then organizational structure of ordinary real estate companies was demonstrated. After that, the concept of financial statement analysis was defined, and common financial statement analysis methods were also discussed. Ratio analysis and trend analysis were chosen for the methods in the thesis. The changes of the financial situation between the years 2011 and 2013 were studied with these methods. In addition, the financial statement (in ratios) of the year 2013 was compared with those of two other companies in the same field.

In the empirical section, the costs, assets and financial structures of the company were analyzed with the methods discussed in the theoretical section. In the analysis of the costs of the company there was no meaningful information revealed. The asset structure of the company was also found to be representative of a real estate industry. Lastly, in the analysis of the financial structure, most of the company's assets were found to be financed by debt.

On the basis of the financial statement analysis, the biggest concern regarding the company's financial situation (during the time studied) was found to be loan repayment. However, due to the fact that the costs were found to be small in proportion to the annual revenue and the loans had decreased, this aspect of the financial situation of the company seemed to be moving in a better direction.

KEYWORDS:

Financial statements analysis, financial statements, real estate companies.

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ	8
2.1 Kiinteistöosaakeyhtiömuodot	8
2.2 Organisaation rakenne	9
2.3 Tavallisen kiinteistöosaakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös	12
2.3.1 Kirjanpitolain tilinpäätössäännökset	14
2.3.2 Osaakeyhtiölain tilinpäätössäännökset	16
2.3.3 Kirjanpitoasetuksen tilinpäätössäännökset	17
2.4 Tilinpäätöksen osat	17
3 TILINPÄÄTÖSANALYYSI	21
3.1 Tilinpäätösanalyysin näkökulma	21
3.2 Tilinpäätösanalyysiprosessi	21
3.3 Prosenttilukumuotoinen tilinpäätös ja trendianalyysi	22
3.4 Aikasarja-analyysi ja toimialavertailu	23
4 KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ X:N TILINPÄÄTÖSANALYYSI	25
4.1 Tilinpäätösanalyysin lähtökohdat ja tilinpäätöksen oikaisu	25
4.2 Prosenttilukumuotoinen tilinpäätös	26
4.3 Prosenttilukumuotoisen tilinpäätöksen toimialavertailu	31
4.4 Trendianalyysi	37
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	42
LÄHTEET	44

LIITTEET

Liite 1. Kululajikohtainen liikekaava.
Liite 2. Sovellettu liikekaava.
Liite 3. Tasekaava.

TAULUKOT

Taulukko 1. Prosenttilukumuotoinen tuloslaskelma, käyttökatteen muodostuminen.	27
Taulukko 2. Prosenttilukumuotoinen tuloslaskelma, tilikauden tuloksen muodostuminen.	28
Taulukko 3. Prosenttilukumuotoinen tase, vastaavaa-puoli.	29
Taulukko 4. Prosenttilukumuotoinen tase, vastattavaa-puoli.	30
Taulukko 5. Prosenttilukumuotoisen tuloslaskelman toimialavertailu, käyttökatteen muodostuminen.	32
Taulukko 6. Prosenttilukumuotoisen tuloslaskelman toimialavertailu, tuloksen muodostuminen.	34
Taulukko 7. Prosenttilukumuotoisen taseen toimialavertailu, vastaavaa-puoli.	35
Taulukko 8. Prosenttilukumuotoisen taseen toimialavertailu, vastattavaa-puoli.	36
Taulukko 9. Tuloslaskelman trendianalyysi, käyttökatteen muodostuminen.	37
Taulukko 10. Tuloslaskelman trendianalyysi, tilikauden tuloksen muodostuminen.	39
Taulukko 11. Taseen trendianalyysi, vastaavaa-puoli.	40
Taulukko 12. Taseen trendianalyysi, vastattavaa-puoli.	41

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheena on kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösanalyysi ja työ tehdään toimeksiantona kiinteistöosakeyhtiön johdolle. Tilinpäätösanalyysin tarkoitus on yrityksen taloudellisen tilan tutkiminen ja tulkitseminen siitä saatavien tietojen pohjalta. Työn tavoitteena on myös tuottaa kiinteistöosakeyhtiön johdolle hyödyllistä tietoa taloudellisesta tilasta päätöksen teon tueksi.

Nimensä mukaisesti tilinpäätösanalyysissä analysoidaan taloudellista tilaa erityisesti yrityksen tilinpäätöksestä saatavien tietojen pohjalta. Jos mahdollista, tilinpäätöstietojen ohella voidaan käyttää myös muita tietoja yrityksestä. Silloin tilinpäätösanalyysin näkökulma laajenee. Tilinpäätösanalyysi on siis yrityksen taloudellisen tilan tutkimiseen käytetty menetelmä, joka soveltuu opinnäytetyön tutkimusongelman ratkaisemiseen ja tavoitteen saavuttamiseen.

Opinnäytetyön teoriaosuus pohjautuu tilinpäätösanalyysiin ja kiinteistöyhtiöihin perehtyviin asiantuntijoiden teoksiin sekä osakeyhtiölakiin, kirjanpitolakiin ja -asetukseen. Opinnäytetyössä on huomioitu myös työ- ja elinkeinoministeriön päätökset ja asetukset, kuten kirjanpitolautakunnan (KILA) ohjeet ja lausunnot, jotka täydentävät kirjanpidon lainsäädäntöä.

Opinnäytetyön tutkimusaineistona käytetään tutkittavan kiinteistöosakeyhtiön vuosien 2011 – 2013 tilinpäätöksiä, joiden avulla tutkitaan yhtiön taloudellisen tilan kehitystä. Tutkimusosan lähteenä käytetään myös yhtiön toimitusjohtajan kanssa käydyistä keskusteluista saatuja tietoja. Toimeksiantajayhtiön tilinpäätöslukuja verrataan toisiin saman toimialan yritysten lukuihin vuoden 2013 osalta. Tällainen vertailu on tilinpäätösanalyysille tyypillistä ja on Jyrki ja Mervi Niskas (2004, 8) mukaan tilinpäätösanalyysin arvoa lisäävää.

Tutkittavan kiinteistöosakeyhtiön erityispiirre on, ettei se tavoittele voittoa vaan nollatulosta. Samalla se pyrkii säilyttämään maksuvalmiuden ja kassatilanteen hyvänä. Tämän takia kiinteistöosakeyhtiön taloudellista menestystä ei mittaa tulos vaan se, kuinka taloudellisesti ja tehokkaasti yhtiö toimintansa hoitaa. Tä-

mä erityispiirre vaikuttaa myös tilinpäätösanalyysissä käytettäviin menetelmiin. Opinnäytetyön tutkimusosassa toteutettavan tilinpäätösanalyysin menetelmiksi valitaankin prosenttilukumuotoinen tilinpäätös ja trendianalyysi. Nämä ovat niin kutsuttuja prosenttilukumuotoon muutettuja tilinpäätöksiä, jotka helpottavat yrityksen tilinpäätöksen analysointia ja taloudellisen tilan hahmottamista. Ne antavat erityisesti tietoa esimerkiksi yhtiön kustannus-, rahoitus- ja taserakenteen kehitymisestä tarkastelujakson aikana. (Niskanen & Niskanen 2004, 87 – 102.)

2 KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ

2.1 Kiinteistöosakeyhtiömuodot

Kiinteistöosakeyhtiöt ovat osakeyhtiöitä, joiden tarkoituksena on omistaa ja hallita kiinteistöä tai rakennusta. Kiinteistöosakeyhtiöitä on kahta tyyppiä: **keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö** ja ei-keskinäinen eli **tavallinen kiinteistöosakeyhtiö**. Jako tehdään sen mukaan, millaiset hallinnalliset oikeudet osakkeen omistus tuottaa kiinteistöosakeyhtiön kiinteistössä. Keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin kuuluvat myös kaikki asunto-osakeyhtiöt. (Tomperi 2013, 124.)

Opinnäytetyön tilinpäätösanalyysin kohteena on kiinteistöosakeyhtiö, joka tarkemmin määriteltynä on ei-keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö eli tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Tässä työssä pyritään käyttämään johdonmukaisuuden vuoksi nimitystä tavallinen kiinteistöosakeyhtiö.

Keskinäisiä ja tavallisia kiinteistöosakeyhtiöitä säännellään eri laeissa. Tavallisesta kiinteistöosakeyhtiöstä ei ole säädetty omaa lakiaan vaan siihen sovelletaan osakeyhtiölakia. Keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä taas säännellään pääsääntöisesti asunto-osakeyhtiölaissa. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on lupa kuitenkin määrätä, ettei siihen sovelleta osittain tai ollenkaan asunto-osakeyhtiölakia. Tällöin yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia niiltä osin kuin se ei kuulu asunto-osakeyhtiölain piiriin. (Suulamo 2014b, 16.)

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön erottaa tavallisesta kiinteistöosakeyhtiöstä se, että siinä osakkeen tai osakkeiden omistus antaa omistajalleen hallintavallan yhtiöjärjestyksessä määrättyyn, yhtiön omistaman rakennuksen tai kiinteistön osaan, esimerkiksi huoneistoon, kuten Asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 28. luvussa todetaan. Keskinäisessä kiinteistöosakeyhtiössä osakkeen omistaja eli osakas voi käyttää hallinnassaan olevaa tilaa itse tai esimerkiksi vuokrata sen toiselle, ja saada siitä henkilökohtaisia tuloja. Keskinäisessä kiinteistöyhtiössä osakkeen omistajat maksavat yhtiölle yhtiövastiketta. (Kirjanpitolautakunta 2010, 10.)

Tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä osakkeen omistus ei tuota hallintaoikeutta yhtiön omistamaan rakennuksen osaan, vaan oikeuden osinkoon tai muuhun yhtiön varojen jakoon. Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön osakkaan ei tarvitse maksaa yhtiövastiketta. Tavallinen kiinteistöosakeyhtiö voi usein olla esimerkiksi kiinteistönhallintatarkoitusta varten perustettu osakeyhtiö tai kaupungin omistama vuokraloyhtiö. Koska tavallisessa kiinteistöosakeyhtiössä rakennuksen huoneistojen ja tilojen hallintaoikeus säilyy yhtiöllä, se voi itse vuokrata huoneistoja eteenpäin. Tällöin vuokratulot tulevat yhtiölle. Vuokratulot sekä rakennus itsessään ovatkin yleisin tavallisen kiinteistöosakeyhtiön tulojen lähde. Mikäli osakkeen omistaja tahtoo käyttää tavallisen kiinteistöosakeyhtiön tiloja, myös hänen on tehtävä vuokrasopimus yhtiön kanssa. (KILA 2010, 12.)

2.2 Organisaation rakenne

Tässä alaluvussa käsitellään tavallisen kiinteistöosakeyhtiön päätösvallan jakautumista, päätöksentekoelementtejä ja niiden tärkeimpiä tehtäviä. Näitä asioita säännellään varsinkin osakeyhtiölain viidennessä ja kuudennessa luvussa.

Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön päätösvalta voi osakeyhtiölain (21.7.2006/624) viidennen ja kuudennen luvun mukaan jakautua neljälle taholle:

- yhtiökokous, jossa osakkeenomistajien on mahdollista käyttää päätösvaltaa
- hallintoneuvosto
- hallitus
- toimitusjohtaja.

Yhtiöllä ei välttämättä tarvitse olla kaikkia mainittuja tahoja, mutta OYL 6 luvun 1§:n mukaan sillä on ainakin oltava hallitus.

Yhtiökokous (osakkeenomistajat)

Tavallisen kiinteistöyhtiön korkeinta päätösvaltaa käyttävät osakkeenomistajat, jotka käyttävät sitä yhtiökokouksessa. Jos osakkeenomistajat ovat yhtiökokouk-

selle kuuluvasta päätöksestä yksimielisiä, he voivat tehdä päätöksen myös ilman kokousta. Tällainen päätös tulee kirjoittaa muistiin. Se on myös numeroitava, päivättävä ja kahden osakkeenomistajan tulee allekirjoittaa se. Jos yhtiöjärjestyksessä määrätään tai osakkeen omistajat yksimielisesti päättävät, yhtiökokous voi myös tehdä päätöksen hallituksen tai toimitusjohtajan yleiseen toimivaltaan sisältyvässä asiasta. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 5:1 – 2§).

Yhtiökokouksia on kahdentyyppisiä: varsinainen yhtiökokous ja ylimääräinen yhtiökokous. Varsinainen yhtiökokous tulee järjestää kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä. Kokouksessa tulee tehdä päätös tilinpäätöksen vahvistamisesta, voiton jakamisesta, hallituksenjäsenten, hallintoneuvoston ja toimitusjohtajan vastuuvapaudesta sekä mahdollisesti tilintarkastajan ja hallintoneuvoston tai hallituksen jäsenten valinta tehtäviin. Kokouksessa voidaan päättää myös muista yhtiöjärjestyksen määrittämisasioista. Ylimääräisen yhtiökokouksen järjestämisen syinä voivat olla yhtiöjärjestyksen määrittäminen, hallituksen pitäminen sitä tarpeellisenä, tilintarkastajan tai vähemmistöosakkeenomistajien (kymmenen prosentin osuus kaikista osakkeista) vaatimus tai hallintoneuvoston pitäminen sitä tarpeellisenä ja sillä ollessa yhtiöjärjestyksen antama oikeus päättää ylimääräisen kokouksen järjestämisestä. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 5:3 – 4§.)

Jokaisella yhtiöllä tulee olla yhtiöjärjestys, koska se tulee liittää jo yhtiön perustamissopimukseen. Yhtiöjärjestyksestä tulee käydä ilmi ainakin yhtiön toiminimi, Suomen kunta, jossa sillä on kotipaikka ja toimiala, jolla se toimii. Yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajilla on mahdollisuus myös säännellä yhtiön toimintaa. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 1:9 – 2:3§.)

Hallintoneuvosto

Yhtiöllä on mahdollista olla hallintoneuvosto, mutta se ei ole pakollista. Jos kiinteistöosakeyhtiössä on hallintoneuvosto, siitä määrätään yhtiöjärjestyksessä. Hallintoneuvoston tulee koostua ainakin kolmesta jäsenestä, joista yksi valitaan puheenjohtajaksi. Sen jäsenet eivät voi samanaikaisesti olla hallituksen jäseninä tai toimitusjohtajan tehtävissä. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 6:1 – 23§.)

Hallintoneuvoston ensisijainen tehtävä on tarkkailla yhtiön hallintoa, josta hallitus ja toimitusjohtaja ovat vastuussa. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä hallintoneuvostolle myös muita tehtäviä, esimerkiksi että hallintoneuvoston tulee valita hallituksen jäsenet. Hallintoneuvosto ei kuitenkaan voi edustaa yhtiötä. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 6:21§.)

Hallitus

Osakkeenomistajat valitsevat hallituksen jäsenet yhtiökokouksessa, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole siirretty jäsentenvalitsemista hallintoneuvoston tehtäväksi. Hallituksen jäseniksi on valittava yhdestä viiteen henkilöä, jos yhtiöjärjestyksessä ei ole päätetty eri tavalla. Jos hallitus koostuu yhdestä tai kahdesta jäsenestä, siinä tulee olla vähintään yksi varajäsen. Jos siinä taas on useita jäseniä, valitaan yksi puheenjohtajaksi. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 6:8 – 9§.)

Hallituksen yleisiin tehtäviin kuuluu vastata yhtiön hallinnosta ja sen asianmukaisesta organisoinnista. Sen vastuulla on myös järjestää yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvominen asian vaatimalla tavalla. Hallituksen tehtäviin kuuluu myös edustaa yhtiötä. Yhtiöjärjestyksessä on myös mahdollista määrätä, että edustustehtävä kuuluu vain yhdelle jäsenelle tai toimitusjohtajalle taikka että hallituksella on lupa määrätä oikeuden myöntämisestä jäsenelleen, toimitusjohtajalle tai jollekin toiselle nimetylle henkilölle. Hallituksenkokouksia järjestetään tarpeen tullen tai hallituksen jäsenen tai toimitusjohtajan sitä edellyttäessä. Hallitus voi yksittäisessä asiassa tehdä ratkaisun toimitusjohtajan vastuualueeseen kuuluvassa asiassa, vaikka yhtiöllä olisi toimitusjohtaja. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 6:2 – 25§.)

Toimitusjohtaja

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, mutta se ei ole välttämätöntä. Hallitus päättää, kuka valitaan toimitusjohtajan tehtäviin. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 6:1 – 20§.)

Osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 6:17§:n mukaan toimitusjohtajan yleisiin tehtäviin kuuluu yhtiön juoksevasta hallinnosta huolehtiminen hallitukselta saamansa

ohjeistuksen mukaisesti. Hän on myös vastuussa yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon organisoimisesta luotettavalla tavalla. Toimitusjohtalla on tiedonantovelvollisuus hallitukselle ja sen jäsenelle asioista, jotka ovat tärkeitä hallituksen tehtävien hoitamista varten. 6:25 ja 26§:n mukaan toimitusjohtajalla on oikeus edustaa yhtiötä asiassa, joka kuuluu hänen 6:17§:n mukaiseen yleiseen tehtävänkuvaansa. Toimitusjohtajan yhtiön edustamisesta saatetaan määrätä myös yhtiöjärjestyksessä. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624)

Toimitusjohtaja saa osallistua hallituksen kokoukseen ja käyttää puhevaltaansa, vaikkei kuuluisikaan hallituksen jäsenistöön. Hallitus voi myös päättää, ettei toimitusjohtaja voi osallistua. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624, 6:18 §)

2.3 Tavallisen kiinteistöosakeyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös

Kirjanpito on järjestelmä, jossa yrityksen liiketapahtumat merkitään muistiin. Se on systemaattinen ja laissa säännelty. Tilinpäätös taas on kirjanpidon yhteenvehto, joka laaditaan kirjanpitolaissa säädetyssä muodossa. (Leppiniemi & Kykkänen 2013, 18.) Tilinpäätös tehdään tilikauden ajalta, joka on pääsääntöisesti 12 kuukautta (Salmi 2012, 25).

Yritysten tulee pitää kirjanpitoa, jotta niiden tulos saataisiin selville. Kirjanpito antaa myös tietoa moniin yrityksen tiedonantovelvollisuuksiin. Varsinkin yrityksen omistajille ja verottajille tilinpäätös antaa tärkeää tietoa. Esimerkiksi veroilmoitusten perusteella verottaja laskee maksettavien verojen määrää. (Leppiniemi & Kykkänen 2013, 18.)

Monien yhtiömuotojen, kuten myös osakeyhtiölain alaisen tavallisen kiinteistöosakeyhtiön, tilinpäätös ja toimintakertomus ovat julkisia. Se tarkoittaa, että yhtiön tilinpäätös ja toimintakertomus tulee lähettää Patentti- ja rekisterihallitukselle, joka rekisteröi ne ja järjestää niiden julkistamisen ja saatavuuden. (Leppiniemi & Kykkänen 2013, 18.)

Yrityksen kirjanpidon ja tilinpäätöksen laadintaa ohjaavat Suomessa kirjanpitolaki ja -asetus sekä eri yritysmuotoja sääntelevät lait. Tavallisesta kiinteistöosa-

keyhtiöstä ei ole lainsäädännössä omaa lakiaan, vaan siihen sovelletaan osakeyhtiölakia. Tavallisen kiinteistöyhtiön kirjanpitoa ja tilinpäätöksen laadintaa sääntelee siis kirjanpitolaki ja –asetus sekä osakeyhtiölaki. (Suulamo 2014b, 16 – 17.)

Kirjanpitovelvollisuus

Kirjanpitolaissa säädetään kirjanpitovelvollisuudesta. Kirjanpitovelvollisuus määräytyy joko harjoitetun liiketoiminnan luonteen tai yritysmuodon mukaan. (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.)

Kirjanpitolain 1:1 §:n mukaan jokaisella liike- tai ammattitoiminnan harjoittajalla on velvollisuus pitää toiminnastaan kirjaa. Liiketoiminnan harjoittamista on esimerkiksi se, että yksityinen elinkeinonharjoittaja pitää yksityisliikettä. Ammattitoiminnan harjoittaja taas on esimerkiksi ihminen, joka työskentelee itsenäisenä yrittäjänä ammatissaan parturi-kampaajana. Liiketoiminta on siten ammattitoimintaa laajempaa. (Leppiniemi & Kykkänen 2013, 31.)

Yritysmuodon perusteella kirjanpitovelvollisia ovat esimerkiksi aina osakeyhtiöt, osuuskunnat, avoimet- ja kommandiittiyhtiöt, sekä yhdistykset ja säätiöt. Esimerkiksi maatilatalouden harjoittajalla sitä vastoin ei KPL 1:1.1 §:n mukaan ole kirjanpitovelvollisuutta, kunhan tämä ei ole laissa tarkoitettu yhdistys tai säätiö. (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.) Näin ollen osakeyhtiölain alaisena myös tavallinen kiinteistöosakeyhtiö on kirjanpitolain 1:1 §:n mukaan kirjanpitovelvollinen.

Pieni kirjanpitovelvollinen

Kirjanpitolain 3:9.2 §:ssä määritellään pieni kirjanpitovelvollinen. Sen mukaan pieni kirjanpitovelvollinen on yritys, jonka tilikaudella enintään yksi seuraavista rajoista on ylittynyt:

1. ”liikevaihto tai sitä vastaava tuotto 7 300 000 euroa;
2. taseen loppusumma 3 650 000 euroa;
3. palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä” (KPL 30.12.1997/1336).

Kirjanpitoa käsittelevässä lainsäädännössä on myönnetty kevennyksiä pienen kirjanpitovelvollisen tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sisältöön (Suulamo 2014a, 11). Näitä kevennyksiä käsitellään tässä pääluvussa esimerkiksi kirjanpitolain ja osakeyhtiölain yhteydessä. Analyysin kohteena oleva tavallinen kiinteistöosakeyhtiö on kirjanpitolain (30.12.1997/1336) 3:9.2 §:n mukainen pieni yritys. Se on siis myöskin oikeutettu tässä luvussa esiteltäviin kirjanpitoa koskeviin kevennyksiin.

2.3.1 Kirjanpitolain tilinpäätössäännökset

Kirjanpitolaissa säädetään kirjanpitovelvollisuuden lisäksi esimerkiksi siitä, miten kirjanpitoa ja kirjauksia tehdään sekä mitä osia tilinpäätökseen kuuluu. Lain mukaan kirjanpidon pohjalta tehtävään tilinpäätökseen kuuluu tuloslaskelma, tase, rahoituslaskelma (jos yrityksellä on laatimisvelvollisuus) ja niiden liitetiedot. Tilinpäätöksen liitteeksi kuuluu myös toimintakertomus erillisenä asiakirjana (jos yrityksellä on laatimisvelvollisuus). Tuloslaskelman, taseen ja rahoituslaskelman eristä tulee olla näkyvillä sekä päättyneen tilikauden että sitä edeltäneen tilikauden tiedot. (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336; Suulamo 2014, 11.)

Rahoituslaskelman laatimisvelvollisuus on kirjanpitolain 3:1§ ja 9§ mukaan aina julkisella osakeyhtiöllä. Myös yksityisen osakeyhtiön ja osuuskunnan on laadittava rahoituslaskelma, jos kahdelta viimeiseltä, peräkkäiseltä tilikaudelta on ylittynyt vähintään kaksi aiemmin mainituista kirjanpitolain 3:9.2 §:n pienen kirjanpitovelvollisen rajoista. (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336)

Kirjanpitolain mukaan tilinpäätökseen on liitettävä myös toimintakertomus, jossa annetaan tiedot yhtiön toiminnan kehittymistä koskevista tärkeistä tekijöistä. Toimintakertomus tulee antaa, jos jompikumpi seuraavista ehdoista täyttyy:

1. Yhtiöllä on myynnissä arvopapereita, jotka ovat säännelty arvopaperimarkkinalaissa tai toisen Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion lainsäädännössä.

2. Yhtiön kahdelta viimeiseltä, peräkkäiseltä tilikaudelta on ylittynyt ainakin kaksi KPL 3:9.2 §:ssä mainituista rajoista. (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336; Suulamo 2014a, 11.)

Opinnäytetyön tilinpäätösanalyysin kohde, kiinteistöosakeyhtiö X, on yksityinen osakeyhtiö eli se ei ole arvopaperipörssissä. Mikään KPL 3:9.2 §:ssä tarkoitettuista rajoista ei ole ylittynyt yhtiön 2012 ja 2013 vuoden tilinpäätöksessä. Näin ollen se on pieni yritys, jolla ei kirjanpitolain mukaan ole ollut velvollisuutta liittää vuoden 2013 tilinpäätökseensä rahoituslaskelmaa eikä laatia toimintakertomusta.

Pienen kirjanpitovelvollisenkin on kuitenkin esitettävä pakolliset toimintakertomustiedot joko suppeat tiedot sisältävässä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa. Osa pakollisista toimintakertomustiedoista löytyy kirjanpito-laista ja osa osakeyhtiölaista. (Suulamo 2014b, 204 – 205.) Osakeyhtiölain mukaisia pakollisia toimintakertomustietoja käsitellään Osakeyhtiölaki-alaluvussa

Kirjanpitolain 3:1.6 §:ssä säädetään suppeista toimintakertomustiedoista, jotka pienen kirjanpitovelvollisen tulee antaa. Niitä ovat tiedot merkityksellisistä tapahtumista tilikauden aikana tai sen päättymisen jälkeen, arvio todennäköisestä kehityksestä tulevaisuudessa ja lausunto tutkimus- ja kehitystoiminnan suuruudesta. (Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336; KILA 2006.)

Esimerkkinä edellisestä on tilanne, jossa yhtiö on päättänyt tehdä kiinteistöönsä peruskorjauksia. Tämä on olennainen ja merkityksellinen tapahtuma, josta tulee antaa tietoa. Tämä päätös vaikuttaa myös yrityksen todennäköiseen kehitykseen tulevaisuudessa, joten sen vaikutuksia tulee arvioida esimerkiksi korjaussuunnitelman pohjalta. Asiasta voidaan antaa myös lausunto tutkimus- ja kehitystoiminnan suuruudesta eli siitä, kuinka paljon rahaa ja aikaa korjaussuunnitelman laatimiseen on kulunut. (Suulamo 2014b, 205 – 206.)

2.3.2 Osakeyhtiölain tilinpäätössäännökset

Osakeyhtiölaissa kirjanpitoa ja tilinpäätöstä koskee varsinkin sen kahdeksas luku. Siinä käsitellään esimerkiksi toimintakertomuksen ja liitetietojen sisältövaatimuksia koskevaa sääntelyä. Luvussa käsitellään myös esimerkiksi konserniyhtiöksiä. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624; Suulamo 2014a, 12.) Koska opinnäytetyön kohde, Kiinteistöyhtiö X, on pieni, kaupungin omistama tytäryhtiö, tässä luvussa ei perehdytä konserniyhtiöiden säännöksiin emoyhtiön kannalta.

Tutkimuksen kohteena oleva kiinteistöosakeyhtiö on pieni yhtiö, jolla ei siitä syystä ole velvollisuutta laatia toimintakertomusta kirjanpitolain mukaan. Osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 8 luvun 5 §:n mukaan sen tulee kuitenkin ilmoittaa tämän lain edellyttämät tiedot liitetiedoissaan tai niin halutessaan toimintakertomuksessaan.

Toimintakertomukseen tai tilinpäätöksen liitetietoihin on osakeyhtiölain 8 luvun 5 §:n mukaan sisällytettävä yhtiön hallituksen esitys voittoa tai tappiota käsitteleviksi toimenpiteiksi ja mahdollisesti muun vapaan pääoman jakamisesta. Siinä on kerrottava osakkeiden määrä osakelajeittain, sekä niihin liittyvät yhtiöjärjestyksessä määrätyt pääkohdat ja selitettävä mahdollisten pääomalainojen lainaehdoista ja korkojen tilasta. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.)

Osakeyhtiölain 6 §:n mukaan toimintakertomuksesta tai liitetiedoista on käytävä ilmi myös yhtiön lähipiiriin kuuluvalla myönnettyt lainat, jos ne ovat yli 20 000 euroa tai yli viisi prosenttia taseen omasta pääomasta. OYL:n 8. luvun 8. §:n mukaan toimintakertomuksessa on kerrottava myös yhtiön omien osakkeiden määrä ja osuus verrattuna koko osakkeiden määrään sekä ilmoitettava osakkeiden tuottamat äänet. (Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624; Suulamo 2014a, 12 – 13.)

2.3.3 Kirjanpitoasetuksen tilinpäätössäännökset

Kirjanpitoasetuksesta löytyvät kaavat eri yhtiömuotojen tuloslaskelmien ja taseiden laatimista varten. Siitä löytyy myös ohjeita esimerkiksi rahoituslaskelman ja liitetietojen laadintaan. (Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339; Suulamo 2014a, 11.)

Tilinpäätöksen osia ja niitä säänteleviä kirjanpitoasetuksen kaavoja tarkastellaan lähemmin seuraavassa alaluvussa 2.4.

2.4 Tilinpäätöksen osat

Kirjanpitolain 3:1 § mukaan tilinpäätökseen sisältyy tuloslaskelma, tase, rahoituslaskelma (jos yrityksellä on laatimisvelvollisuus) ja niiden liitetiedot. Tilinpäätökseen tulee liittää myös toimintakertomus erillisenä asiakirjana (jos yrityksellä on laatimisvelvollisuus).

Kirjanpitoasetus sääntelee tilinpäätöksen osia yksityiskohtaisemmin. Siitä löytyvät esimerkiksi kaavat eri yhtiömuotojen tuloslaskelmien ja taseiden laatimista varten. (Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339.)

Tuloslaskelma

Kirjanpitolain (30.12.1997/1336) 3:1.1 §:ssä määritellään tuloslaskelman tarkoitus. Sen mukaan tuloslaskelman tulee kuvata sitä, kuinka tulos on muodostunut.

Tavallisten kiinteistöosaakeyhtiöiden, joita säätelee osakeyhtiölaki, tulee laatia tuloslaskelmansa kirjanpitoasetuksen 1 luvun 1 §:ssä annetun liikekaavan mukaisesti (Liite 1). Kirjanpitolautakunta on kuitenkin antanut lausunnon (1544/1998) kiinteistön hallintaa harjoittaville yhtiöille, jossa se muun muassa antaa ohjeistusta liikekaavan soveltamiseen. Lausunnossaan kirjanpitolautakunta antaa vaihtoehtoisesti käytettävän, sovelletun liikekaavan (Liite 2), jossa liikekaavan nimikkeitä on mukailtu paremmin kiinteistön hallintaa harjoittavalle

yhtiölle sopivaksi sekä antamaan tuloslaskelmasta oikean ja riittävän kuvan. (KILA 1544/1998.)

Lausunnossaan (1544/1998) kirjanpitolautakunta perustelee sovelletun liikekaavan antamista. Sen mukaan liikekaavan nimekkeet eivät kuvaa kiinteistön hallintaan perustuvan osakeyhtiön tai muun yhteisön toimintaa tavalla, joka täyttäisi KPL 3:2.1 §:ssä tarkoitetun oikean ja riittävän kuvan vaatimuksen yrityksen tilinpäätöksessä.

Sovelletussa liikekaavassa ei ole KPA 1:1.1 §:n liikekaavan nimikkeitä ”Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos” ja ”Valmistus omaan käyttöön”. Jos kirjanpitovelvollisen tilikaudella on näiden nimikkeiden alaisuuteen kuuluvia eriä, tulee ne silti sisällyttää tuloslaskelmaan. Sovelletun liikekaavan nimikkeiden ”pysyvät vastaavat” ja ”vaihtuvat vastaavat” tilalla on tilinpäätöksessä lupa käyttää myös KPA 1:11.2 §:n mainittuja vaihtoehtoisia nimikkeitä ”käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset” ja ”vaihto- ja rahoitusomaisuus”. (KILA 1544/1998.)

”Poistot ja arvonalentumiset” -nimekkeeseen sisältyvät erät tulee jaotella liitetiedoissa tai tuloslaskelmassa kolmeen ryhmään sen perusteella, mistä ne on tehty: ”rakennuksista ja rakennelmista”, ”koneista ja kalustosta” tai ”muista pitkävaikutteisista menoista”. Samoin tulee ”Rahoitustuotot ja -kulut” -nimekkeeseen sisältyvät erät jaotella liitetiedoissa: osinkotuottoina, korkotuottoina, muina rahoitustuottoina, korkokuluina sekä muina rahoituskuluina. Jaottelun voi tehdä liitetietojen sijaan tuloslaskelmassa, jos kirjanpitovelvollinen on konserniin kuulumaton eikä omista osuuksia omistusyhteisyrityksissä. (KILA 1544/1998; Suulamo 2014b, 145 – 146.)

Jos yhtiöllä on oikeus kirjanpitolain 5 luvun 12 §:n mukaan olla esittämättä tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisia poistoja ja poistoeron muutosta, tulee ”Suunnitelman mukaiset poistot” -nimikkeen tilalta esittää ”Poistot”-nimike. Sovellettuun liikekaavaan sisältyviä eriä, poislukien suuraakkosilla merkittyjä, on KPA 1 luvun 10 §:n mukaisesti myös lupa yhdistellä, kunhan niiden erikseen

esitys tuottaa vain vähäisen merkityksen oikean ja riittävän kuvan saamiseksi tai niiden yhdistely tuottaa selkeämmän esitystavan (KILA 1544/1998.)

Tase

Tase kuvaa yrityksen tilikauden päätöspäivän taloudellista tilannetta (KPL 3:1 §). Taseessa on kaksi puolta: vastaavaa- ja vastattavaa-puoli. Taseen kaava on kaikille kirjanpitovelvollisille sama. Tase laaditaan KPA 1:6 §:n (Liite 3) mukaan. (Suulamo 2014b, 150.)

Pienillä kirjanpitovelvollisilla on oikeus halutessaan laatia taseensa KPA 1 luvun 7 §:ssä annetun lyhennetyn tasekaavan mukaisesti. Kyseessä on pienyritys, jos juuri päättyneeltä sekä sitä edeltäneeltä tilikaudelta on ylittynyt enintään yksi aiemmin alaluvussa 2.3.1 mainituista KPL 3:9.2 §:n rajoista. (KPA 30.12.1997/1339; Suulamo 2014b, 150 – 151.)

Myös kiinteistöosakeyhtiöt voivat käyttää lyhennettyä tasetta, jos ne täyttävät yllä mainitun pienen kirjanpitovelvollisen ehdon. Käytännössä kiinteistöosakeyhtiöiden kuitenkin kannattaa laatia taseensa laajemman tasekaavan mukaan niiden erityisluonteesta johtuen ja siksi, että kirjanpitolain mukainen vaatimus tilinpäätöksessä esitettävistä oikeista ja riittävästä tiedoista taloudellisesta asemasta täytyisi. (Suulamo 2014b, 151.)

Mikäli taseessa on tarpeellista selkiyttää tilikauden tulokseen vaikuttaneita tase-eriä tai asioita, tulee tase laatia KPA 1:9 § mukaan tasekaavaa seikkaperäisemmin (30.12.1997/1339). Taseen esitystapaa ei kuitenkaan tule muuttaa, jollei siihen ole erityistä perustetta. (Suulamo 2014b, 153.)

Kirjanpitoasetuksen (1:10 § 4 mom.) mukaan tasekaavan arabialaisin numeroin merkittyjä alaryhmiin kuuluvia eriä voi yhdistellä, kunhan se johtaa selkeämpään esitystapaan tai erien erikseen esittäminen vaikuttaa vain vähäisesti oikean ja riittävän kuvan antamiseen. Samassa momentissa on kuitenkin lueteltu tähän ryhmään kuuluvat erät, joita ei saa yhdistellä. Niitä ovat omat osakkeet tai osuudet ja osuudet saman konsernin yrityksissä. (KPA 30.12.1997/1339; Suulamo 2014b, 153.)

Kirjanpitoasetuksen 1:11 § 1 mom.:ssa määrätään, että tasekaavaan arabialaisilla numeroilla merkityt alaryhmiin kuuluvista eristä tulee käyttää yrityksen toiminnan luonteen mukaisia nimikkeitä. Kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla se tarkoittaa, että taseessa alanimikkeinä tulee käyttää kiinteistöalalle ominaista sanastoa, esimerkiksi vuokra- ja vastikesaamiset. Saman pykälän kolmas momentti määrää, milloin yksittäinen nimike jätetään pois taseesta. Nimike jätetään pois taseesta, mikäli sen paikalle ei tule lukua juuri päättyneeltä eikä sitä edeltävältä tilikaudelta. (Suulamo 2014b, 151.)

3 TILINPÄÄTÖSANALYYSI

3.1 Tilinpäätösanalyysin näkökulma

Tilinpäätösanalyysi on yrityksen taloudellisen tilan osatekijöiden tutkimista ja tulkintaa siitä saatavien tietojen pohjalta. Nimensä mukaisesti tilinpäätösanalyysissä analysoidaan erityisesti yrityksen tilinpäätöksestä saatavia tietoja. Mikäli tutkimuksen tavoitteen kannalta on tarpeellista ja muuten mahdollista, tilinpäätöstietojen ohella voidaan käyttää myös muita tietolähteitä, kuten tietoja osakemarkkinoista. Tämän avulla tilinpäätösanalyysiin tulee uusia näkökulmia. (Niskanen & Niskanen 2004, 8–9.)

Tilinpäätösanalyysissä taloudellisen tilan osatekijöitä tutkitaan monien eri tunnuslukujen ja muiden menetelmien avulla. Tunnuslukujen laskemisen lisäksi tilinpäätösanalyysissä pyritään analysoimaan, mitkä asiat ovat vaikuttaneet lukuarvojen kehityksen taustalla. (Seppänen 2011, 63 – 64.)

Yleensä tilinpäätösanalyysissä tutkitaan joko yrityksen taloudellisen tilanteen kehittymistä tietyllä aikavälillä tai verrataan yrityksen taloudellista tilannetta tietyllä hetkellä muihin yrityksiin. Tällainen vertailu lisää tutkimuksen arvoa. (Niskanen & Niskanen 2004, 8; Kallunki & Kytönen 2007, 14.)

Tilinpäätösanalyysia voidaan tehdä monesta näkökulmasta. Tiedon tarvitsija ja käyttötarkoitus ratkaisevat sen, mistä näkökulmasta ja mitä kohteita analyysilla halutaan tutkia. Niiden perusteella tilinpäätösanalyysin tekijä valitsee myös tutkimukseen parhaiten sopivat vertailukohteet ja analyysimenetelmät. (Niskanen & Niskanen 2004, 19.)

3.2 Tilinpäätösanalyysiprosessi

Tilinpäätösanalyysiprosessi alkaa tilinpäätöksen oikaisulla eli muokkauksella. Tilinpäätöksen oikaisun pyrkimyksenä on standardoida tilinpäätöstiedot, jotta

niistä saadaan mahdollisimman vertailukelpoiset. (Niskanen & Niskanen 2004, 19; Kallunki & Kytönen 2007, 42.)

Nykyään tarve oikaista tilinpäätöstä on huomattavasti pienempi, kuin ennen tämän hetkistä, vuonna 1997 annettua kirjanpitolakia ja -asetusta. Tilinpäätöksen oikaisut ovatkin nyttemmin enimmäkseen erien ryhmittelemistä uudestaan. (Niskanen & Niskanen 2004, 60 – 84.)

Toisessa vaiheessa valitaan tilinpäätösanalyysin käyttötarkoitukseen ja analyysin tekijälle parhaiten sopivat mittauskohteet ja niiden mukaiset analyysimenetelmät. Useimmin käytettyjä analyysimenetelmiä ovat prosenttilukumuotoinen tilinpäätös, trendianalyysi, tunnuslukuanalyysi ja kassavirta-analyysi. (Niskanen & Niskanen 2004, 19 – 21.)

Kolmannessa vaiheessa selvitetään yrityksen taloudellista tilaa käyttötarkoitukseen sopivien analyysimenetelmien ja vertailukohteiden avulla. Lukujen laske-
mista keskeisempää tilinpäätösanalyysissä on niiden arviointi ja taustalla vaikuttavien syiden selvittäminen. (Niskanen & Niskanen 2004, 19 – 20.)

Tässä pääluvussa kohdassa 4.2 ja 4.3 käsitellään tarkemmin tämän opinnäytetyön tilinpäätösanalyysissä käytettäviä menetelmiä ja vertailukohteita. Opinnäytetyön analyysimenetelminä käytetään prosenttilukumuotoista tilinpäätöstä ja trendianalyysiä. Menetelmien vertailukohteena käytetään yhden yrityksen kolmen vuoden tilinpäätöksiä eli lukuja verrataan aikaisempaan (aikasarja-analyysi). Viimeisen vuoden prosenttilukumuotoisentalinpäätöksen lukuja verrataan vielä muiden saman alan yritysten tilinpäätösten kanssa (ajallinen poikkeileikkausanalyysi).

3.3 Prosenttilukumuotoinen tilinpäätös ja trendianalyysi

Kaikilla tilinpäätösrien luvuilla on merkitystä, kun pyritään saamaan käsitys yrityksen taloudellisesta kokonaistilanteesta. Niin kutsutut prosenttilukumuotoon muutetut tilinpäätökset helpottavatkin yrityksen tilinpäätöksen analysointia ja taloudellisen tilan hahmottamista. Näitä prosenttilukumuotoon muutettuja tilin-

päätöksiä ovat prosenttilukumuotoinen tilinpäätös ja trendianalyysi. (Niskanen & Niskanen 2004, 87 – 102.)

Prosenttilukumuotoisessa tilinpäätöksessä tuloslaskelman erät muutetaan prosenttimuotoon suhteuttamalla ne liikevaihtoon. Taseen erät taas muutetaan prosenttimuotoon suhteuttamalla ne taseen loppusummaan. Prosenttilukumuotoinen tuloslaskelma tuottaa tietoa kustannusrakenteen kehittymisestä ja tase taas esimerkiksi rahoitusrakenteen kehittymisestä. Prosenttilukumuotoisen tilinpäätöksen avulla voidaan verrata keskenään myös todella eri kokoluokkaa olevia mutta samalla toimialalla toimivia yrityksiä. (Niskanen & Niskanen 2004, 87 – 102.)

Toinen tapa muuttaa tilinpäätös prosenttilukumuotoon on käyttää trendianalyysia. Trendianalyysissa usean vuoden erien lukuja verrataan varhaisimman vuoden erien arvoihin. Se tapahtuu muuttamalla varhaisimman vuoden erien arvoksi 100 % ja vertaamalla myöhempien vuosien erien arvoja varhaisimman vuoden erien arvoon laskemalla niiden prosentuaaliset osuudet varhaisimman vuoden erien arvoista. Trendianalyysilla voidaan tarkastella, kuinka yksittäiset erät ovat kehittyneet sekä verrata erien kehityksiä keskenään. (Niskanen & Niskanen 2004, 96 – 102.)

Prosenttilukumuotoisesta tilinpäätöksestä ja trendianalyysistä ilmenee osittain samanlaisia tuloksia ja menetelmät myös täydentävät toisiaan. Menetelmät auttavat selvittämään kustannus- ja taserakenteen kehittymistä tarkastelujakson aikana. Huomattava ero näiden kahden menetelmän välillä ilmenee kuitenkin siinä, että prosenttilukumuotoinen tilinpäätös sopii hyvin eri yritysten vertailuun keskenään kun taas trendianalyysi sopii vain yhden yrityksen tilinpäätöserien vertailuun. (Niskanen & Niskanen 2004, 102.)

3.4 Aikasarja-analyysi ja toimialavertailu

Analyysin tekemiseen valittujen vertailukohteiden mukaan tilinpäätösanalyysin voi jakaa aikasarja-analyysiin ja toimialavertailuun. Niitä voidaan käyttää useimpien analyysimenetelmien kanssa. Toimialavertailulla tarkoitetaan yrityksen ti-

linpäättöksen lukujen vertaamista samana vuonna yleensä toisiin samalla alalla toimiviin yrityksiin. Aikasarja-analyysillä taas tarkoitetaan yhden yrityksen taloudellisen tilan kehityksen seuraamista pidempänä ajanjaksona, usein esimerkiksi kolmen vuoden aikana. Analyysityyppejä voidaan myös käyttää yhdessä eli yrityksen kehitystä voidaan verrata tietyllä aikavälillä toisiin saman toimialan yrityksiin tai esim. toimialan keskiarvoon. (Niskanen & Niskanen 2004, 19-20.)

Vertailun päämääränä on saada selville, kuinka hyvinä yksittäisen yrityksen yhden vuoden lukuja voidaan pitää (Niskanen & Niskanen 2004, 216). Yrityksen vertaaminen muihin saman toimialan yrityksiin antaa tietoa yrityksen taloudellisen tilan tasosta ja siitä, mitkä ovat sen talouden osatekijöiden heikkoudet ja vahvuudet suhteessa muihin yrityksiin. Yksittäisen yrityksen lukujen vertaaminen edellisten vuosien lukuihin taas antaa tietoa yrityksen talouden osatekijöiden kehityksestä tiettyinä ajanjaksona. (Seppänen 2011, 96.)

4 KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖ X:N TILINPÄÄTÖSANALYYSI

4.1 Tilinpäätösanalyysin lähtökohdat ja tilinpäätöksen oikaisu

Tilinpäätösanalyysin kohteena olevan kiinteistöosakeyhtiön toiminnan tarkoituksena on sen yhtiöjärjestyksen mukaan omistaa ja hallita tonttia sekä sille rakennettuja asuinrakennuksia, joiden huoneistot on annettu vuokralle. Yhtiön toiminnan tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa, koska yhtiön asuinhuoneistojen vuokraamisen tavoite on toimitusjohtajan mukaan ollut vuokra-asuntojen järjestäminen emoyhtiön oppilaitoksessa toimiville oppilaille. Emoyhtiö omistaa yhtiön osakkeista 100 %.

Tilinpäätösanalyysin tavoitteena on tutkia ja tarkastella kiinteistöyhtiön taloudellista tilaa. Analyysin kohteena olevan kiinteistöosakeyhtiön ja sen vertailukohteiksi valittujen kiinteistöosakeyhtiöiden toiminnan tarkoituksena ei ole voiton tavoittelu vaan jokainen niistä on tarpeellinen konsernin muiden palveluiden ylläpitämistä varten. Ne pyrkivät siis nollatulokseen, jotta niille ei tulisi veroseuraamuksia. Tämän takia opinnäytetyön tilinpäätösanalyysissä keskitytään tuloksen tarkastelun sijaan muihin talouden osa-alueisiin, kuten kustannus-, omaisuus- ja rahoitusrakenteen kehityksen tarkasteluun.

Tilinpäätösanalyysissä tarkastelun kohteena on toimeksiantajan kiinteistöyhtiön vuosien 2011 – 2013 tilinpäätökset. Analyysimenetelmiksi valitaan prosenttilukumuotoinen tilinpäätös ja trendianalyysi. Trendianalyysissä vuoden 2011 tilinpäätöksen prosentuaalisia eriä verrataan vuosien 2012 ja 2013 vastaaviin eriin, jolloin nähdään erien kehitys aikajaksolla. Tällaisesta aikajakson tilikausien vertaamisesta toisiinsa voidaan käyttää myös nimitystä aikasarja-analyysi. Prosenttilukumuotoisessa tilinpäätöksessä vertailukohteina käytetään sekä aikasarja-analyysia (eli yrityksen aiempia vuosia) että toimialavertailua (eli toisia yrityksiä). Prosenttilukumuotoisen tilinpäätöksen toimialavertailu tehdään kiinteistöosakeyhtiöiden vuoden 2013 tilinpäätösten pohjalta.

Tilinpäätösanalyysi alkaa tilinpäätöksen ja taseen oikaisulla. Oikaisut tehdään Yritystutkimus ry:n 2011 vuonna ilmestyneen Yritystutkimuksen tilinpäätösanalyysi –oppaan ja sen sivuilla 88 – 91 olevien oikaistujen tuloslaskelma ja tase mallien mukaisesti. Oppaassa kuvatut oikaisut ovat nykyisin enimmäkseen erien uudelleenryhmittelyä (Niskanen & Niskanen 2004, 84).

Tuloslaskelman eriä oikaistaan oppaan mukaisesti nimeämällä uudelleen välituksia. Korkotuotot ja korkokulut erotetaan toisistaan ja ryhmitellään uudestaan omiksi erikseen. Tuloslaskelman kuluerät esitetään Yritystutkimuksen tilinpäätös -oppaan mukaista oikaistua tuloslaskelmaa tarkemmin, koska niiden tarkastelu on työn tavoitteen kannalta keskeisessä asemassa.

Myös tasetta oikaistaan nimeämällä ja ryhmittelemällä eriä uudelleen. Oppaasta poiketen taseen oman pääoman erät ryhmitellään siten, että tutkittavan kiinteistöosakeyhtiön erityispiirteitä ei esitetä. Muita oppaassa esitettyjä tilinpäätöksen oikaisutarpeita ei ole.

4.2 Prosenttilukumuotoinen tilinpäätös

Prosenttilukumuotoisessa tilinpäätöksessä kiinteistöyhtiön tuloslaskelma ja tase muutetaan prosenttilukumuotoon. Prosenttilukumuotoisessa tuloslaskelmassa erien lukuarvot muutetaan prosenteiksi suhteuttuna ne saman vuoden liikevaihtoon ja prosenttilukumuotoisessa taseessa taas suhteutettuna sen lukuarvot taseen loppusummaan (Niskanen & Niskanen 2004, 87). Prosenttilukumuotoisen tilinpäätöksen avulla tutkitaan kiinteistöosakeyhtiön kulujen kehittymistä tuloslaskelmasta ja omaisuus- ja rahoitusrakenteiden kehittymistä taseesta.

Opinnäytetyössä prosenttilukumuotoista tuloslaskelmaa ja tasetta verrataan kahteen vertailukohteeseen. Ensiksi käytetään saman yrityksen kolmen vuoden (2011 - 2013) tilinpäätösinformaatiota, josta tutkitaan tilinpäätöserien kehitystä. Toiseksi verrataan 2013 vuoden tilinpäätöstietoja kahteen muuhun saman alan yritykseen (luku 4.2).

Prosenttilukumuotoinen tuloslaskelma

Prosenttilukumuotoisessa tuloslaskelmassa tarkastellaan ennen kaikkea kiinteistöosakeyhtiö X:n 2011 – 2013 vuosien kulurakenteen kehitystä. Kulurakennetta havainnollistaa Taulukko 1. Siitä huomataan yrityksen kulujen koostuvan henkilöstökuluista ja liiketoiminnan muista kuluista. Näistä huomattavasti suurempi kuluerä on aikavälillä ollut liiketoiminnan muut kulut. Sen prosentuaalinen osuus liikevaihtoon verrattuna on myös kasvanut 2011 – 2013 vuosina 15 prosentilla. Liiketoiminnan muiden kulujen lähemmässä tarkastelussa huomataan, että niiden kasvuun on vaikuttanut erityisesti toimitilojen korjauskulujen lisääntyminen. Muutosta ei kuitenkaan voi toimitusjohtajan mukaan pitää suurena, koska korjauskuluissa on luontaisesti vuotuisvaihtelua.

Taulukko 1. Prosenttilukumuotoinen tuloslaskelma, käyttökatteen muodostuminen.

	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2011 - 31.12.2011
LIKEVAIHTO	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Henkilöstökulut	-2,1 %	-0,7 %	-1,6 %
Kokouspalkkiot	-2,1 %	-0,7 %	-1,6 %
Liiketoiminnan muut kulut	-30,4 %	-20,5 %	-15,5 %
<i>Toimitilakulut</i>	-22,5 %	-16,9 %	-13,0 %
Hissien huolto	-0,9 %	-0,8 %	-1,0 %
Paloilmoitin huolto	-0,5 %	-0,3 %	-0,2 %
Sähkönmittaus	-0,2 %	-0,2 %	-0,1 %
Vahinkovakuutukset	-2,0 %	-2,1 %	-1,6 %
Kiinteistövero	-8,4 %	-9,0 %	-6,9 %
Korjaukset	-10,2 %	-1,6 %	0,0 %
Hissien korjaus	0,0 %	-2,5 %	-2,7 %
Vartiointi- ja turvallisuuskulut	-0,4 %	-0,5 %	-0,4 %
<i>Hallintokulut</i>	-7,8 %	-3,5 %	-2,5 %
Taloushallintopalvelut	-3,0 %	-1,6 %	-1,4 %
Tilintarkastuspalvelut	-3,8 %	-1,5 %	-0,6 %
Viranomaismaksut	-0,5 %	0,0 %	0,0 %
Rahaliikenteen kulut	-0,4 %	-0,4 %	-0,2 %
Kokous- ja neuvottelukulut	-0,2 %	0,0 %	-0,2 %
KÄYTTÖKATE	67,6 %	78,9 %	83,0 %

Tarkasteltaessa henkilöstö kuluja huomataan sen suhteellisen osuuden pysyneen melko muuttumattomana tarkastelujakson aikana. Tästä voidaan päätellä, ettei yrityksessä ole tapahtunut henkilöstön luku- ja työmäärän osalta suurempia muutoksia. Toimintakertomuksesta selviää henkilöstökulujen koostuvan kokonaan hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetuista kokouspalkkioista.

Yrityksen käyttökateprosentti suhteessa liikevaihtoon on joka vuosi ollut melko korkea, 68 – 83 prosenttia. Käyttökateprosentin huomataan tarkastelujaksolla laskeneen 15 prosenttia suhteessa liikevaihtoon. Käyttökateprosentin laskuun voidaan kuitenkin päätellä vaikuttaneen varsinkin liiketoiminnan muihin kuluihin kuuluvan korjausten erän suuren kasvun. Myös melkein kaikki muut erät ovat tarkastelujaksolla kasvaneet, mutta niiden kasvu ei ole yhtä jyrkkää ja merkityksellistä suhteessa liikevaihtoon.

Taulukko 2 havainnollistaa, kuinka tilikauden tulos on muodostunut. Siitä nähdään myös liiketuloksen laskeneen 15 prosenttia suhteessa liikevaihtoon tarkastelujaksolla, koska suunnitelman mukaisten poistojen prosentuaalinen määrä on tarkastelujaksolla pysynyt melko samoissa lukemissa. Nettotulos suhteessa liikevaihtoon sitä vastoin on tarkastelujaksolla lähellä nollatulosta. Siihen on vaikuttanut korkokulujen ja muiden rahoituskulujen 13 prosentin pieneneminen suhteessa liikevaihtoon ja muiden korko- ja rahoitustuottojen sekä verojen määrän pysyminen entisissä mittasuhteissaan. Kokonaistulos ja tilikauden tulos yrityksellä ovat saman suuruiset kuin nettotulos, joten tarkastelujaksolla on päästy lähelle tavoiteltua nollatulosta.

Taulukko 2. Prosenttilukumuotoinen tuloslaskelma, tilikauden tuloksen muodostuminen.

	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2011 - 31.12.2011
Suunnitelman mukaiset poistot	-44,6 %	-50,7 %	-44,6 %
LIIKETULOS	22,9 %	28,2 %	38,4 %

Muut korko- ja rahoitustuotot	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-23,0 %	-30,2 %	-35,9 %
Välittömät verot	0,0 %	0,0 %	-0,7 %
NETTOTULOS	-0,1 %	-2,0 %	1,9 %
KOKONAISTULOS	-0,1 %	-2,0 %	1,9 %
TILIKAUDEN TULOS	-0,1 %	-2,0 %	1,9 %

Prosenttilukumuotoinen tase

Taulukko 3 havainnollistaa kiinteistösaakeyhtiön prosenttilukumuotoisen taseen vastaavaa-puolta. Tätä tarkasteltaessa huomataan, että aineelliset hyödykkeet kattavat yli 90 prosenttia yrityksen varallisuudesta. Aineelliset hyödykkeet –erän osuus taseen loppusummasta on kuitenkin tarkastelujaksolla pienentynyt tasaisesti rakennuksista sekä koneista ja kalustosta tehtävien poistojen takia. Yhtiön toiseksi merkittävin omaisuuserä taas koostuu rahoista ja rahoitusarvopapereista. Tämän erän osuus puolestaan on tarkastelujakson aikana kasvanut yli kuu-sinkertaiseksi ja vuonna 2013 se on 7 prosenttia taseen loppusummasta. Kasvua voidaan selittää sillä, että yrityksen rahavarojen absoluuttinen arvo on pieni tarkastelujakson alussa. Rahavarojen kasvu saattaa myös johtua yrityksen valmistautumisesta tuleviin menoeriin. Toimintakertomuksista käy kuitenkin ilmi, ettei kasvu johdu ainakaan seuraaville vuosille budjetoiduista merkittävistä menoeristä.

Taulukko 3. Prosenttilukumuotoinen tase, vastaavaa-puoli.

	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2011 - 31.12.2011
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet:			
Maa- ja vesialueet	14,3 %	14,0 %	14,2 %
Rakennukset ja rakennelmat	78,1 %	79,5 %	84,1 %
Koneet ja kalusto	0,2 %	0,3 %	0,4 %
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	92,7 %	93,7 %	98,7 %
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Muut saamiset	0,1 %	0,2 %	0,2 %
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	0,1 %	0,2 %	0,2 %

Rahat ja rahoitusarvopaperit	7,2 %	6,0 %	1,1 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Taulukon 4 prosenttilukumuotoon muutettua vastattavaa-puolta tarkasteltaessa havaitaan, että kiinteistöosakeyhtiön suurimpia rahoituslähteitä ovat tarkastelujaksolla pitkä- ja lyhytaikaiset vieraat pääomat. Näistä eristä suurempi on tarkastelujaksolla pitkäaikainen vieraspääoma, joka koostuu kokonaan lainoista rahoituslaitoksilta. Sen osuus taseen loppusummasta on tarkastelujaksolla laskenut 21 prosenttia ja on 2013 vuonna enää noin puolet taseen loppusummasta.

Taulukko 4. Prosenttilukumuotoinen tase, vastattavaa-puoli.

	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2011 - 31.12.2011
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	0,7 %	0,7 %	0,7 %
Muu omapääoma	7,4 %	5,9 %	4,3 %
Kertyneet voittovarot	0,4 %	0,5 %	0,4 %
Tilikauden tulos	0,0 %	-0,1 %	0,2 %
Taseen oma pääoma yhteensä	8,5 %	6,9 %	5,5 %
Oikaistu oma pääoma yhteensä	8,5 %	6,9 %	5,5 %
VIERAS PÄÄOMA			
Lainat rahoituslaitoksilta	52,4 %	51,2 %	73,8 %
Pitkäaikainen vieraspääoma yhteensä	52,4 %	51,2 %	73,8 %
Korolliset lyhytaikaiset velat	38,6 %	41,4 %	20,0 %
Ostovelat	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,5 %	0,4 %	0,6 %
Lyhytaikainen vieraspääoma yhteensä	39,2 %	41,9 %	20,7 %
Oikaistu vieras pääoma yhteensä	91,5 %	93,1 %	94,5 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Toiseksi suurinta vastattavaa-puolen rahoituslähde, lyhytaikaista vierasta pääomaa tarkasteltaessa havaitaan sen koostuvan suurimmaksi osaksi korollisista lyhytaikaisista veloista. Päinvastoin kuin pitkäaikaisen vieraan pääoman osuus, tämän erän osuus on tarkastelujaksolla noussut 19 prosenttia ja on vuonna 2013 39 prosenttia taseen loppusummasta. Tästä huomataan yrityksen lainojen painopisteen muuttuneen. Tasekirjoista selviää kiinteistöyhtiön saaneen lyhytaikaiset velkansa emoyhtiöltä. Kokonaisvelkamäärän pienenemisestä huomataan, että velkoja on saatu tarkastelujaksolla maksettua pois, josta voi päätellä yhtiön taloudellisen tilan olevan paranemassa. Kuitenkin lyhytaikaisiin velkoihin sisältyy yleensä rahoitusriski.

4.3 Prosenttilukumuotoisen tilinpäätöksen toimialavertailu

Prosenttilukumuotoisia tilinpäätöksiä käytetään myös eri yritysten vertailemiseen keskenään. Sen kautta eri suuruusluokkaa olevat kiinteistöosakeyhtiöiden tilinpäätökset saadaan muutettua keskenään vertailtaviksi. Koska yhtiöt toimivat samalla toimialalla, kyetään prosenttilukumuotoisten tilinpäätösten avulla vertailemaan esimerkiksi kulurakenteita. Kulurakenteet vaihtelevat yleensä toimialojen kesken ja saavat siksi todella erilaisia arvoja. (Niskanen & Niskanen 2004, 96.)

Tässä prosenttilukumuotoisten tilinpäätösten vertailussa yritykset edustavat samaa toimialaa. Tutkittavan tavallisen kiinteistöosakeyhtiön (X) 2013 vuoden tilinpäätöstä verrataan yhteen tavalliseen kiinteistöosakeyhtiöön (Y) ja yhteen keskinäiseen kiinteistöosakeyhtiöön (Z). Kaikki kolme yritystä ovat liikevaihdoltaan melko samaa kokoluokkaa. Toimialana niillä on yhtiöjärjestyksensä mukaan omistaa ja hallita tiettyjä omistamiaan tontteja ja sillä sijaitsevia rakennuksia. Tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden toimialaan kuuluu yhtiöjärjestyksen mukaan tämän lisäksi vuokrata näitä omistamiaan rakennuksia, josta ne saavat vuokratuloa. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrättyyn toimialaan taas kuuluu, että osakkeiden omistus tuottaa tiettyihin rakennuksen

huoneistoihin hallintaoikeuden. Tämän vastineeksi osakkeenomistajat maksavat keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle yhtiövastiketta.

Prosenttilukumuotoisen tuloslaskelman toimialavertailu

Taulukko 5 havainnollistaa kiinteistöosakeyhtiöiden kulurakenteita ja käyttökatteiden muodostumista. Taulukossa tarkasteltavan kiinteistöosakeyhtiön (X) luvut on merkitty punaisella vertailun helpottamiseksi. Yhtiöiden prosenttilukumuotoisia tuloslaskelmia tarkasteltaessa nähdään, että näiden kulut muodostuvat kahdesta pääkuluerästä, henkilöstökuluista ja liiketoiminnan muista kuluista. Kaikissa yrityksissä henkilöstökulut ovat liikevaihtoon nähden suhteellisen pieni kuluerä, jonka prosentuaalinen osuus liikevaihdosta on 1,7 – 2,1 prosenttia. Liiketoiminnan muissa kuluissa on sitä vastoin yritysten välillä suuria eroja. Kuluerän osuus on myös paljon suurempi suhteessa liikevaihtoon. Tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden, X:n ja Y:n tuloslaskelmissa kulut ovat olleet 30 ja 59 prosenttia. Keskinäisen yhtiön vastaavat kulut taas ovat olleet 78 prosenttia liikevaihdosta.

Taulukko 5. Prosenttilukumuotoisen tuloslaskelman toimialavertailu, käyttökateen muodostuminen.

	Tavallinen Kiinteistöy X, 2013	Tavallinen Kiinteistöy Y, 2013	Keskinäinen Kiinteistöy Z, 2013
LIKEVAIHTO	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Henkilöstökulut	-2,1 %	-1,9 %	-1,7 %
<i>Palkat ja palkkiot</i>	-2,1 %	-1,9 %	-1,7 %
Isännöitsijän palkkiot	0,0 %	-0,9 %	-1,2 %
Kokouspalkkiot	-2,1 %	-1,0 %	-0,4 %
Liiketoiminnan muut kulut	-30,4 %	-58,5 %	-77,9 %
<i>Toimitilakulut</i>	-22,5 %	-51,8 %	-65,7 %
Maa-alue vuokrat		-1,7 %	
Käyttö ja huolto		-2,8 %	-8,1 %
Kone- ja kalustohuolto ja korjaus	-0,9 %	-5,3 %	
Paloilmoitin huolto	-0,5 %		
Lämmitys		-18,3 %	-29,8 %
Vesi ja jätevesi		-3,8 %	-3,2 %

Sähkö ja kaas		-5,3 %	-3,1 %
Sähkönmittaus	-0,2 %		
Jätehuolto		-2,6 %	-4,7 %
Vahinkovakuutukset	-2,0 %	-1,5 %	-1,7 %
Kiinteistövero	-8,4 %	-4,4 %	-21,5 %
Korjaukset	-10,2 %	-5,9 %	-6,2 %
Vartiointi- ja turvallisuuskulut	-0,4 %	-0,1 %	
Hoitokulujen vähennys			12,6 %
<i>Hallintokulut</i>	<i>-7,8 %</i>	<i>-6,7 %</i>	<i>-10,5 %</i>
Isännöinnin sop.veloitukset			-5,3 %
Taloushallintopalvelut	-3,0 %	-1,6 %	-2,8 %
Tilintarkastuspalvelut	-3,8 %	-1,1 %	-1,7 %
Muut hallintopalvelut		-3,4 %	-0,1 %
Viranomaismaksut	-0,5 %	-0,1 %	
Rahaliikenteen kulut	-0,4 %	-0,3 %	-0,5 %
Kokous- ja neuvottelukulut	-0,2 %	-0,1 %	-0,1 %
KÄYTTÖKATE	67,6 %	39,6 %	22,1 %

Liiketoiminnan muita kuluja lähemmin tarkasteltaessa nähdään niiden koostuvan toimitilakuluista ja hallintokuluista. Näistä hallintokulut ovat yrityksillä suhteellisen saman suuruiset, 7 – 11 prosenttia liikevaihdosta. Suurimmat erot liiketoiminnan muihin kuluihin yhtiöiden välillä tulee kuitenkin toimitilakuluista, joiden suhde liikevaihtoon eroaa niiden kesken 43 prosenttia. Prosenttilukumuoitoisista tilinpäätöksistä näkyy vielä, että eroja toimitilakuluihin eri yritysten välille aiheutuu erityisesti lämmitys- vesi-, ja sähkökuluista. Kiinteistöosakeyhtiö-X:llä ei näitä kuluja ole, mutta Y:llä niitä on 27 prosenttia ja Z:lla 36 prosenttia liikevaihdosta. Toimitusjohtajan mukaan kulutusperusteiset käyttökustannukset ovat yleisesti kiinteistöosakeyhtiöiden merkittävin kuluerä.

Koska yhtiöiden kulurakenne ja kulujen määrä suhteessa liikevaihtoon vaihtelee paljon, se vaikuttaa myös niiden käyttökateprosenttien vaihteluun. Tavallisen kiinteistöosakeyhtiö-X:n käyttökateprosentti on näistä korkein ja 68 prosenttia suhteessa liikevaihtoon. Toisen tavallisen kiinteistöosakeyhtiön vastaava luku on 28 prosenttia ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön 46 prosenttia pienempi.

Taulukko 6 havainnollistaa yhtiöiden tulosten muodostumista. Liiketuloksia tarkasteltaessa huomataan, että tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden kohdalla sen

erot pysyvät melko samassa suhteessa kuin käyttökattteen. Tämä johtuu siitä, että yhtiöt ovat tehneet suhteessa liikevaihtoon 2013 vuoden aikana suunnilleen saman verran poistoja. Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön poistot taas ovat noin kaksinkertaiset tavallisten kiinteistöosakeyhtiöiden poistoihin verrattuna. Tämän takia myös sen liiketulos painuu 58 prosenttia miinukselle suhteessa liikevaihtoon.

Taulukko 6. Prosenttilukumuotoisen tuloslaskelman toimialavertailu, tuloksen muodostuminen.

	Tavallinen Kiinteistöoy X, 2013	Tavallinen Kiinteistöoy Y, 2013	Keskinäinen Kiinteistöoy Z, 2013
Sunnitelman mukaiset poistot	-44,6 %	-38,7 %	-80,3 %
LIKETULOS	22,9 %	0,9 %	-58,1 %
Muut korko- ja rahoitustuotot	0,0 %	0,0 %	30,4 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-23,0 %	-2,1 %	-0,2 %
Välittömät verot	0,0 %	0,0 %	0,0 %
NETTOTULOS	-0,1 %	-1,2 %	-28,0 %

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö kerää pääomavastikkeita osakkailtaan 30% suhteessa liikevaihtoon. Sen avulla nettotulos on voitu saada tavoitteen mukaiseksi. Se jää kuitenkin 28 prosenttia negatiiviseksi suhteessa liikevaihtoon. Vuonna 2013 tavalliset kiinteistöosakeyhtiöt tekevät likimäärin nollatuloksen. Nettotulokset ovat nollasta yhteen prosenttiin negatiivisia suhteessa liikevaihtoon. Tämä johtuu siitä, että kiinteistöosakeyhtiö-X:llä on korko- ja rahoituskuluja 23 prosenttia ja kiinteistöosakeyhtiö-Y:llä vain 2 prosenttia suhteessa liikevaihtoon. Nettotulos, kokonaistulos ja tilikauden tulos ovat yhtiöillä saman suuruiset.

Prosenttilukumuotoisen taseen toimialavertailu

Vertailtaessa tavallisten ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiöiden prosenttilukumuotoisten taseiden vastaavaa-puolta, jota taulukko 7 havainnollistaa, huoma-

taan niiden omaisuusrakenteen olevan hyvin samanlainen. Kaikkien yhtiöiden omaisuudesta yli 90 prosenttia koostuu aineellisista hyödykkeistä. Aineellisiin hyödykkeisiin kuuluu maa- ja vesi alueet, rakennukset ja rakennelmat sekä koneet ja kalusto. Näistä eristä rakennukset ja rakennelmat edustavat suurinta osaa aineellisten hyödykkeiden kokonaismäärästä jokaisen yhtiön kohdalla.

Taulukko 7. Prosenttilukumutoisen taseen toimialavertailu, vastaavaa-puoli.

	Tavallinen Kiinteistöoy X 31.12.2013	Tavallinen Kiinteistöoy Y 31.12.2013	Keskinäinen Kiinteistöoy Z 31.12.2013
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet:			
Muut pitkävaikutteiset menot			1,6 %
Aineettomat hyödykkeet yhteensä			1,6 %
Aineelliset hyödykkeet:			
Maa- ja vesialueet	14,3 %	5,3 %	4,3 %
Rakennukset ja rakennelmat	78,1 %	86,4 %	92,1 %
Koneet ja kalusto	0,2 %	2,6 %	0,7 %
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	92,7 %	94,3 %	97,0 %
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Muut saamiset	0,1 %	1,5 %	0,2 %
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	0,1 %	1,5 %	0,2 %
Rahat ja arvopaperit	7,2 %	4,2 %	1,2 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Kiinteistöosakeyhtiö X:n toiseksi merkittävin omaisuuserä, rahat ja rahoitusarvopaperit ei ole yhtä merkittävä kahteen muuhun yhtiöön verrattuna. Toisen tavallisen kiinteistöosakeyhtiön vastaavan erän osuus on kolme prosenttia ja keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön erä kuusi prosenttia pienempi. Tästä huomataan yhtiö X:llä olevan rahavaroja normaalitarvetta enemmän, joka saattaa johtua yrityksen valmistautumisesta tuleviin menoeriin. Toimintakertomuksesta kuitenkin käy ilmi, ettei ainakaan vielä seuraavalle vuodelle ole odotettavissa tällaisia merkittäviä menoeriä.

Taulukko 8. Prosenttilukumuotoisen taseen toimialavertailu, vastattavaa-puoli.

	Tavallinen Kiinteistöy X 31.12.2013	Tavallinen Kiinteistöy Y 31.12.2013	Keskinäinen Kiinteistöy Z 31.12.2013
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	0,7 %	2,3 %	2,0 %
Muu omapääoma	7,4 %	87,6 %	100,9 %
Kertyneet voittovarot	0,4 %	4,7 %	-0,9 %
Tilikauden tulos	0,0 %	-0,2 %	-2,5 %
Taseen oma pääoma yhteensä	8,5 %	94,4 %	99,5 %
Oikaistu oma pääoma yhteensä	8,5 %	94,4 %	99,5 %
VIERAS PÄÄOMA			
Lainat rahoituslaitoksilta	52,4 %	0,0 %	0,0 %
Pitkäaikainen vieraspääoma yhteensä	52,4 %	0,0 %	0,0 %
Korolliset lyhytaikaiset velat	38,6 %	4,7 %	0,0 %
Ostovelat	0,1 %	0,8 %	0,2 %
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	0,5 %	0,1 %	0,3 %
Lyhytaikainen vieraspääoma yhteensä	39,2 %	5,6 %	0,5 %
Oikaistu vieras pääoma yhteensä	91,5 %	5,6 %	0,5 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Taulukossa 8 havainnollistetaan yhtiöiden prosenttilukuotoisia taseen vastattavaa-puolia. Yhtiöiden vastattavaa-puolia vertailtaessa havaitaan, että rahoitusrakenne yritysten kesken eroaa huomattavasti. Toisen tavallisen kiinteistöosa-
keyhtiön ja keskinäisen kiinteistöosa-
keyhtiön rahoitusrakenne ovat kuitenkin keskenään saman tyyppiset. Kiinteistöosa-
keyhtiö X:n merkittävimpiä rahoitus-
lähteitä ovat tarkastelujaksolla pitkä- ja lyhytaikaiset vieraat pääomat, kun taas vertailtavilla yhtiöillä näiden erien merkitys taseen loppusummasta on pieni. Y- ja Z-yhtiöiden merkittävin rahoituslähde koostuu oman pääoman muusta oma-
sta pääomasta.

4.4 Trendianalyysi

Trendianalyysissa kiinteistöyhtiön tilinpäätökset muutetaan prosenttimuotoon. Myöhäisimpien vuosien (2012 ja 2013) tilinpäätösten lukuarvot muutetaan prosenteiksi suhteuttuna ne varhaisimman vuoden arvoihin ja varhaisimman vuoden (2011) tilinpäätöserien arvoiksi muutetaan 100 %. Näin saadaan kuva aikajaksolla tapahtuneesta kehityksestä. (Niskanen & Niskanen 2004, 96.)

Trendianalyysin avulla tarkastellaan, mihin suuntaan tilinpäätöserät ovat kehittyneet. Se havainnollistaa muutoksia paremmin kuin absoluuttisten lukuarvojen tarkastelu ja sopii hyvin täydentämään prosenttilukumuotoista tilinpäätöstä. Trendianalyysin käytössä tulee kuitenkin huomioda, että se soveltuu ainoastaan yhden yrityksen tilinpäätöserien vertailuun.

Tuloslaskelman trendianalyysi

Taulukko 9 havainnollistaa tutkittavan kiinteistöosaakeyhtiön kulurakenteen kehitystä. Yhtiön tuloslaskelman trendianalyysia tutkittaessa huomataan ensin, että liikevaihto ei ole tarkastelujakson aikana kehittynyt tasaisesti. Vuodesta 2011 vuoteen 2012 liikevaihto on laskenut 16 prosenttia. Ja vuodesta 2012 vuoteen 2013 liikevaihto on taas noussut huomattavasti, mutta jää kuitenkin vielä yhdeksän prosenttia matalammaksi kuin vuonna 2011.

Taulukko 9. Tuloslaskelman trendianalyysi, käyttökatteen muodostuminen.

	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2011 - 31.12.2011
LIKEVAIHTO	90,8 %	83,8 %	100,0 %
Liiketoiminnan tuotot yhteensä	90,8 %	83,8 %	100,0 %
Henkilöstökulut	120,5 %	35,9 %	100,0 %
<i>Palkat ja palkkiot</i>			
Kokouspalkkiot	120,5 %	35,9 %	100,0 %
Liiketoiminnan muut kulut	178,3 %	110,9 %	100,0 %
<i>Toimitilakulut</i>	157,4 %	109,4 %	100,0 %

Hissien huolto	80,1 %	65,5 %	100,0 %
Paloilmoitin huolto	194,8 %	100,0 %	100,0 %
Sähkönmittaus	115,8 %	100,0 %	100,0 %
Vahinkovakuutukset	112,2 %	107,4 %	100,0 %
Kiinteistövero	110,7 %	110,3 %	100,0 %
Korjaukset	904607,0 %	133920,0 %	100,0 %
Hissien korjaus	0,0 %	77,2 %	100,0 %
Vartiointi- ja turvallisuuskulut	95,4 %	100,0 %	100,0 %
<i>Hallintokulut</i>	<i>287,8 %</i>	<i>119,1 %</i>	<i>100,0 %</i>
Taloushallintopalvelut	193,7 %	95,9 %	100,0 %
Tilintarkastuspalvelut	546,8 %	200,0 %	100,0 %
Viranomaismaksut	46 500,0 %	0,0 %	100,0 %
Rahaliikenteen kulut	153,6 %	164,2 %	100,0 %
Kokous- ja neuvottelukulut	75,8 %	0,0 %	100,0 %
KÄYTTÖKATE	74,0 %	79,7 %	100,0 %

Kulujen kehitystä tarkasteltaessa huomataan, että niiden yhteismäärä on nous-
sut tarkastelujaksolla selkeästi. Vuodesta 2011 vuoteen 2012 kulujen yhteis-
määrä on kasvanut noin neljä prosenttia ja seuraavana vuonna, vuonna 2013,
kasvua on tullut vielä jopa noin 69 prosenttia lisää. Suurin kasvu on siis tapah-
tunut vuonna 2013. Kulueristä huomattavasti eniten kasvua on tapahtunut liike-
toiminnan muissa kuluissa. Kuten edellä selostettiin, johtuu kasvu tässä tapauk-
sessa kuitenkin rakennusten korjausten luonnollisesta vuotuisvaihtelusta.

Trendianalyysissa korjauskulujen vuoden 2013 arvo on 904607 %. Se johtuu
tässä tapauksessa siitä, että lähtövuoden arvo on lähes 0. Tämän takia erän
todellista kasvua on trendianalyysin perusteella vaikea päätellä ja se näyttää
suhteettoman suurelta. Samoin on viranomaismaksuerän kohdalla. Absoluutti-
sia arvoja tutkittaessa huomataan korjauskulujen kasvaneen noin 9 000 euroa
tarkastelujaksolla. Viranomaismaksujen absoluuttinen määrä taas oli noussut
noin 450 eurolla, joka tarkastelun kannalta ei ole merkittävä.

Rakennusten korjauskulujen kasvu on johtanut siihen, että käyttökate on tarkas-
telujaksolla pienentynyt. Käyttökateen kehityksestä huomataan kulujen kasva-
neen suhteessa liikevaihdon kehitykseen. Vaikka liikevaihto on tarkastelujaksol-
la laskenut hieman, ei kulujen jyrkkä kasvu ole vaikuttanut yhtä jyrkästi käyttö-

katteeseen. Käyttökate on kuitenkin laskenut 2011 vuoteen verrattuna 20 prosenttia vuonna 2012 ja kuusi prosenttia lisää vuonna 2013.

Taulukko 10 kuvaa tilikauden tuloksen muodostumista ja sen muutosta tarkastelujaksolla trendianalyysin avulla. Kiinteistöosakeyhtiön liiketuloksen trendiä tutkittaessa huomataan, että tulos on pienentynyt tarkastelujaksolla selvästi. Liiketulos on pienentynyt vuodesta 2011 vuoteen 2012 39 prosenttia ja vuoteen 2013 mennessä vielä seitsemän prosenttia. Myös suunnitelman mukaisten poistojen määrä on laskenut aikavälillä noin viisi prosenttia vuodessa, joka on auttanut hieman tasaamaan liiketuloksen laskua.

Taulukko 10. Tuloslaskelman trendianalyysi, tilikauden tuloksen muodostuminen.

	1.1.2013 - 31.12.2013	1.1.2012 - 31.12.2012	1.1.2011 - 31.12.2011
Suunnitelman mukaiset poistot	90,8 %	95,2 %	100,0 %
LIKETULOS	54,3 %	61,5 %	100,0 %
Muut Korko- ja rahoitustuotot	9,0 %	5,6 %	100,0 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	58,3 %	70,5 %	100,0 %
Välittömät verot	0,0 %	0,0 %	100,0 %
NETTOTULOS	-3,0 %	-89,0 %	100,0 %

Nettotuloksen kehitystä tarkasteltaessa huomataan, että myös se on vaihdellut tarkastelujaksolla huomattavasti. Tästä ei kuitenkaan voi päätellä paljoa, koska yritys pyrkii nollatulokseen ja pienikin absoluuttisen arvon vaihtelu vaikuttaa silloin prosentuaalisesti suurelta muutokselta. Nettotuloksen absoluuttiset lukuarvojen erot eivät tarkastelujaksolla olekaan suuret, vaikka prosentuaalinen kehitys siltä näyttääkin. Yritys on päässyt joka vuosi lähelle tavoitetulostaan.

Nettotuloksen kehitykseen ovat vaikuttaneet muut verot, korko- ja rahoitustuotot sekä korko- ja muut rahoituskulut. Niitä tarkasteltaessa huomataan, että näiden erien lukuarvot ovat laskeneet tarkastelujaksolla. Prosenttilukuja tarkastellessa näyttää, että verot ja tuotot ovat laskeneen kuluja huomattavasti nopeammin. Absoluuttisia lukuja tarkasteltaessa huomataan kuitenkin verojen ja korko- ja

rahoitustuottojen määrän olevan merkityksettömän pieni korko- ja rahoituskuluihin verrattuna. Tästä voidaan päätellä korkokulujen laskun vaikuttaneen nettotuloksen kehitykseen eniten. Laskua on tarkastelujaksolla ollut 2012 vuonna 29 prosenttia ja 2013 vuonna vielä 13 prosenttia. korkokulujen laskun ansiosta yritys on myös 2012 ja 2013 vuosina päässyt lähelle tavoitetulostaan huolimatta liikevaihdon pientymisestä ja kulujen kasvusta.

Taseen trendianalyysi

Taulukko 11 havainnollistaa omaisuusrakenteen muutosta trendianalyysin avulla. Kiinteistöosakeyhtiön taseen vastaavaa-puolen trendianalyysiä tutkittaessa huomataan, että ainoastaan rahojen ja rahoitusarvopaperien erä on tarkastelujaksolla kasvanut. 2011 vuoden arvoon verrattuna 2013 vuoden erän arvo on kasvanut yli kuusinkertaiseksi. Rahat ja rahoitusarvopaperit ei kuitenkaan ole vuonna 2013 kovin suuri erä suhteessa taseen loppusummaan, kuten prosenttilukumuotoisen taseen tarkastelusta kävi ilmi. Sijoitukset pysyvissä vastaavissa ovat tarkastelujaksolla laskeneet rakennuksista sekä koneista ja kalustosta tehtävien poistojen takia. Maa- ja vesialueiden arvo on säilynyt muuttumattomana.

Taulukko 11. Taseen trendianalyysi, vastaavaa-puoli.

Vastaavaa	1.1. - 31.12.2013	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet:			
Maa- ja vesialueet	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Rakennukset ja rakennelmat	92,2 %	96,0 %	100,0 %
Koneet ja kalusto	56,3 %	75,0 %	100,0 %
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	93,1 %	96,5 %	100,0 %
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Muut saamiset	88,4 %	126,6 %	100,0 %
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	88,4 %	126,6 %	100,0 %
Rahat ja rahoitusarvopaperit	628,6 %	541,5 %	100,0 %
VASTAAVAA YHTEENSÄ	99,2 %	101,6 %	100,0 %

Taulukon 12 Taseen vastattavaa-puolen trendianalyysiä tarkasteltaessa voidaan huomata samoja asioita kuin prosenttilukumuotoisen taseen kohdalla. Pitkäaikaisen vieraan pääoman osuus, joka koostuu lainoista rahoituslaitoksilta, on tarkastelujaksolla pienentynyt noin 30 prosenttia suhteessa vuoden 2011 arvoon. Lyhytaikainen vieras pääoma, joka koostuu suurimmaksi osaksi korollisista lyhytaikaisista veloista, on samassa ajassa lähes kaksinkertaistunut lähtöarvoonsa verrattuna.

Taulukko 12. Taseen trendianalyysi, vastattavaa-puoli.

	1.1. - 31.12.2013	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Muu omapääoma	170,5 %	138,6 %	100,0 %
Kertyneet voittovarot	104,5 %	141,0 %	100,0 %
Tilikauden tulos	-3,0 %	-89,0 %	100,0 %
Taseen oma pääoma yhteensä	152,6 %	127,7 %	100,0 %
Oikaistu oma pääoma yhteensä	152,6 %	127,7 %	100,0 %
VIERAS PÄÄOMA			
Lainat rahoituslaitoksilta	70,4 %	70,4 %	100,0 %
Pitkäaikainen vieraspääoma yhteensä	70,4 %	70,4 %	100,0 %
Korolliset lyhytaikaiset velat	191,3 %	210,1 %	100,0 %
Ostovelat	89,8 %	185,3 %	100,0 %
Muut korottomat lyhytaikaiset velat	80,3 %	63,3 %	100,0 %
Lyhytaikainen vieraspääoma yhteensä	187,8 %	205,9 %	100,0 %
Oikaistu vieras pääoma yhteensä	96,1 %	100,1 %	100,0 %
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	99,2 %	101,6 %	100,0 %

Oikaistun vieraan pääoman arvon pienenemisestä voidaan päätellä, että kokonaisuudessaan velkojen määrä on tarkastelujaksolla laskenut. Tasekirjasta voidaan todeta, että pitkäaikaisia rahoituslaitoslainoja on kuitattu emokonsernilta saaduilla lyhytaikaisilla lainoilla. Tämä järjestely on konsernin sisäinen rahoitusratkaisu, jonka perustelu ei selviä tasekirjasta.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona kiinteistöosakeyhtiön johdolle. Sen tavoitteena oli tutkia kiinteistöosakeyhtiön taloudellista tilaa tilinpäätösanalyysin avulla ja tuottaa johdolle hyödyllistä tietoa taloudellisesta tilasta päätöksenteon tueksi. Pyrkimyksenä oli tarkastella erityisesti yhtiön kulu-, omaisuus- ja rahoitusrakenteita sekä niiden kehitystä.

Tilinpäätösanalyysimenetelmien valintaan vaikutti kiinteistöosakeyhtiön voittoa tavoittelematon luonne ja tilinpäätösanalyysin tarkoitus. Tilinpäätösanalyysimenetelmiksi valittiin trendianalyysi ja prosenttilukumuotoinen tilinpäätös, joissa kiinteistöosakeyhtiön taloudellisen tilan kehitystä seurattiin 2011 – 2013 vuosien ajalta.

Kiinteistöosakeyhtiön prosenttilukumuotoista tilinpäätöstä verrattiin 2013 vuoden osalta myös kahteen muuhun saman toimialan ja saman konsernin kiinteistöosakeyhtiöön. Toinen vertailtavista yhtiöistä oli tavallinen ja toinen keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö. Kaikissa yhtiöissä oli samanlainen tavoite tehdä nollatulos, mutta säilyttää maksuvalmius ja kassatilanne hyvänä.

Yhtiön kustannusrakennetta tutkittiin tuloslaskelmasta tehtävien trendianalyysin ja prosenttilukumuotoisen tilinpäätöksen avulla. Tilinpäätösanalyysimenetelmissä tuli esille yhtiön korjauskulujen vaihtelun suuri merkitys kustannusrakenteeseen. Toimitusjohtajan mukaan tällainen vuosittainen vaihtelu on kuitenkin kiinteistönpidossa tavanomaista. Prosenttilukumuotoisen tuloslaskelman toimialavertailussa huomattiin tarkasteltavan yhtiön kustannusrakenteen poikkeavan olennaisesti vertailtavista yhtiöistä siinä, että tarkasteltavalla yhtiöllä ei ole kiinteistöyhtiölle tyypillisiä lämmitys-, sähkö- ja vesikustannuksia. Kustannusrakenteen analyysissä ei näin ollen löytynyt erityisen kriittisiä havaintoja.

Omaisuus- ja rahoitusrakenteiden selvittämisen osalta analyysi oli kuitenkin hyödyllinen. Rakenteita tutkittiin taseesta tehtävien prosenttilukumuotoisen taseen ja trendianalyysin avulla. Omaisuusrakenne yhtiöllä oli hyvin tyypillinen

kiinteistöalalle. Suurin osa sen omaisuudesta oli sijoitettu aineellisiin hyödykkeisiin, kuten maa- ja vesialueisiin, rakennuksiin ja rakennelmiin sekä koneisiin ja kalustoon. Toimialavertailussa huomattiin, että kahden muun kiinteistöosakeyhtiön omaisuus rakenne oli samanlainen.

Omaisuus- ja rahoitusrakenteiden tarkastelussa selvisi myös, että suurin osa tutkittavan kiinteistöosakeyhtiön omaisuudesta on rahoitettu vieraalla pääomalla. Yritys oli tarkastelujaksolla muuttanut pitkäaikaisia velkojaan lyhytaikaisiksi emoyhtiöltä saaduiksi veloiksi. Tämä oli yrityksen sisäinen ratkaisu, jota ei tasekirjassa selitetty. Kokonaisvelkamäärä oli kuitenkin aikavälillä pienentynyt, josta huomattiin velkoja saadun lyhennettyä. Toimialavertailussa huomattiin kahden muun yhtiön rahoitusrakenteen eroavan huomattavasti tutkittavasta kiinteistöosakeyhtiöstä. Niillä rahoituslähteinä ei ollut juuri lainkaan velkaa tai vierasta pääomaa vaan suurin osa yhtiön rahoituksesta tuli muusta omasta pääomasta, jonka lähempi tarkastelu oli rajattu tämän työn ulkopuolelle. Lainojenhoito olikin tarkasteltavan yhtiön taloudellisen tilan suurin haaste tarkastelujakson aikana ja sen päättymisen jälkeen.

LÄHTEET

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599.

Kallunki, J-P. & Kytönen, E. 2007. Uusi tilinpäätösanalyysi. 6., uudistettu painos. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kirjanpitoasetus 30.12.1997/1339.

Kirjanpitolaki 30.12.1997/1336.

Kirjanpitolautakunta 1998. Lausunto numero: 1544/26.10.1998. Viitattu 24.2.2015 <http://www.edilex.fi/kila/1544>.

Kirjanpitolautakunta 2006. Yleisohje toimintakertomuksen laatimisesta 12.9.2006. Viitattu 23.2.2015 <http://www.edilex.fi/kilaohje/toimikert>.

Kirjanpitolautakunta 2010. Yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Viitattu 12.1.2015 <http://www.edilex.fi/kilaohje> > 7.12.2010.

Leppiniemi, J. & Kykkänen, T. 2013. Kirjanpito, tilinpäätös ja tilinpäätöksen tulkinta. 8., uudistettu painos. Helsinki: Sanoma Pro.

Niskanen, J. & Niskanen, M. 2004. Tilinpäätösanalyysi. 2., tarkistettu painos. Helsinki: Edita.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624.

Salmi, I. 2012. Mitä tilinpäätös kertoo? 8., uudistettu painos. Helsinki: Edita.

Seppänen, H. 2011. Yrityksen analysointi ja tilinpäätös. Helsinki: Kauppakamari.

Suulamo, A. 2014a. Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön tilinpäätösmalli, 10., uudistettu painos. Helsinki: KHT-media.

Suulamo, A. 2014b. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös, 11., muuttamaton painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus.

Tomperi, S. 2013. Kehittyvä kirjanpitolaitto, 14., uudistettu painos. Helsinki: Edita.

Kululajikohtainen liikekaava

1. LIIKEVAIHTO
2. Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos
3. Valmistus omaan käyttöön
4. Liiketoiminnan muut tuotot
5. Materiaalit ja palvelut
 - a) Aineet, tarvikkeet ja tavarat
 - aa) Ostot tilikauden aikana
 - ab) Varastojen muutos
 - b) Ulkopuoliset palvelut
6. Henkilöstökulut
 - a) Palkat ja palkkiot
 - b) Henkilösivukulut
 - ba) Eläkekulut
 - bb) Muut henkilösivukulut
7. Poistot ja arvonalentumiset
 - a) Suunnitelman mukaiset poistot
 - b) Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä
 - c) Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset
8. Liiketoiminnan muut kulut
9. LIIKEVOITTO (-TAPPIO)
10. Rahoitustuotot ja -kulut
 - a) Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä
 - b) Tuotot osuuksista omistusyhteyserityksissä
 - c) Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista
 - d) Muut korko- ja rahoitustuotot
 - e) Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista
 - f) Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista
 - g) Korkokulut ja muut rahoituskulut
11. VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ
12. Satunnaiset erät
 - a) Satunnaiset tuotot
 - b) Satunnaiset kulut
13. VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA
14. Tilinpäätössiirrot
 - a) Poistoeron muutos
 - b) Vapaaehtoisten varausten muutos
15. Tuloverot
16. Muut välittömät verot
17. TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)
(KPA 30.12.1997/1339, 1:1:1 §.)

Sovellettu liikekaava

LIIKEVAIHTO

Vastikkeet
Vuokrat
Käyttökorvaukset

Liikevaihto yhteensä

Muut kiinteistön tuotot

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot
Henkilösivukulut
Eläkekulut
Muut henkilösivukulut

Poistot ja arvonalentumiset

Suunnitelman mukaiset poistot
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä
Vaihtuvien vastaavien poikkeukselliset arvonalentumiset

Muut kulut

Kiinteistön muut hoitokulut
Hallinto
Käyttö ja huolto
Ulkoalueiden huolto
Siivous
Lämmitys
Vesi ja jätevesi
Sähkö ja kaasu
Jätehuolto
Vahinkovakuutukset
Vuokrat
Kiinteistövero
Korjaukset
Muut hoitokulut

Luottotappiot

Muut kiinteistön kulut

LIIKEVOITTO (-TAPPIO)

Rahoitustuotot ja -kulut

Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä
Tuotot osuuksista omistusyhteyserityksissä
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista
Muut korko- ja rahoitustuotot
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista
Arvonalentumiset vaihtuvien vastaavien rahoitusarvopapereista
Korkokulut ja muut rahoituskulut
Satunnaiset erät
Satunnaiset tuotot
Satunnaiset kulut

VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA

Tilinpäätössiirrot

Poistoeron muutos
Vapaaehtoisten varausten muutos

Tuloverot

Muut välittömät verot

TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)

(KILA 1544/1998.)

Tasekaava

VASTAAVAA

A PYSYVÄT VASTAAVAT

I Aineettomat hyödykkeet

1. Kehittämismenot
2. Aineettomat oikeudet
3. Liikearvo
4. Muut pitkävaikutteiset menot
5. Ennakkomaksut

II Aineelliset hyödykkeet

1. Maa- ja vesialueet
2. Rakennukset ja rakennelmat
3. Koneet ja kalusto
4. Muut aineelliset hyödykkeet
5. Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

III Sijoitukset

1. Osuudet saman konsernin yrityksissä
2. Saamiset saman konsernin yrityksiltä
3. Osuudet omistusyhteisyhteisöissä
4. Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä
5. Muut osakkeet ja osuudet
6. Muut saamiset

B VAIHTUVAT VASTAAVAT

I Vaihto-omaisuus

1. Aineet ja tarvikkeet
2. Keskeneräiset tuotteet
3. Valmiit tuotteet/tavarat
4. Muu vaihto-omaisuus
5. Ennakkomaksut

II Saamiset

1. Myyntisaamiset
2. Saamiset saman konsernin yrityksiltä
3. Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä
4. Lainasaamiset
5. Muut saamiset
6. Maksamattomat osakkeet/osuudet
7. Siirtosaamiset

III Rahoitusarvopaperit

1. Osuudet saman konsernin yrityksissä
2. Muut osakkeet ja osuudet
3. Muut arvopaperit

IV Rahat ja pankkisaamiset

VASTATTAVAA

A OMA PÄÄOMA

I Osake-, osuus- tai muu vastaava pääoma

II Ylikurssirahasto

III Arvonkorotusrahasto

IV Käyvän arvon rahasto

V Muut rahastot

1. Vararahasto
2. Yhtiöjärjestyksen tai sääntöjen mukaiset rahastot
3. Muut rahastot

V Edellisten tilikausien voitto (tappio)

VI Tilikauden voitto (tappio)

B TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

1. Poistoero
2. Vapaaehtoiset varaukset

C PAKOLLISET VARAUKSET

1. Eläkevaraukset
2. Verovaraukset
3. Muut pakolliset varaukset

D VIERAS PÄÄOMA

1. Joukkovelkakirjalainat
2. Vaihtovelkakirjalainat
3. Lainat rahoituslaitoksilta
4. Eläkelainat
5. Saadut ennakot
6. Ostovelat
7. Rahoitusvekselit
8. Velat saman konsernin yrityksille
9. Velat omistusyhteisyhteisöille
10. Muut velat
11. Siirtovelat.

(KPA 30.12.1997/1339, 1:6 §.)