



<input checked="" type="checkbox"/>	Pro gradu -tutkielma
<input type="checkbox"/>	Lisensiaatintutkielma
<input type="checkbox"/>	Väitöskirja

Oppiaine	Laskentatoimi ja rahoitus	Päivämäärä	23.09.2018
Tekijä	Tuomas Pirilä	Matrikkelinumero	505170
		Sivumäärä	99 s. + liitteet
Otsikko	IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi vuokralle ottajan näkökulmasta: Käyttöönoton vaikutukset case-yrityksen taloudelliseen asemaan ja tunnuslukuihin		
Ohjaajat	Prof. Hannu Schadewitz ja KTT Vesa Partanen		

Tiivistelmä

Tutkielman tavoitteena on pyrkiä ymmärtämään IAS 17 ja IFRS 16 -standardien välisiä eroja, standardien hyviä ja huonoja puolia sekä analysoida, miten IFRS 16 -standardi vaikuttaa case-yrityksen taloudelliseen asemaan ja tunnuslukuihin. Tutkimuskysymykset ovat:

- Millä tavoin IAS 17 ja IFRS 16 -standardit eroavat toisistaan?
- Mitä ongelmia IAS 17 -standardiin liittyy ja miten IFRS 16 -standardi huomioi niitä?
- Miksi yritykset käyttävät IAS 17 -standardin mukaisia muita vuokrasopimuksia?
- Miten IFRS 16 -standardin käyttöönotto vaikuttaa case-yrityksen taloudelliseen asemaan, tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin?

Tutkielma toteutettiin teoriaa havainnollistavana case-tutkimuksena, jossa selvitettiin vuokrasopimusten käyttöön ja taloudellisiin vaikutuksiin liittyviä teorioita sekä IFRS 16 -standardin arvioituja vaikutuksia. Empiirisen aineiston case-yritys on Helsingin Pörssiin listattu kulutustavaroalman yritys. Case-tutkimuksen lisäksi aineistona käytetään pääosin tieteellisiä julkaisuja ja vuokrasopimusstandardeja sekä standardin asettajien ja tilintarkastusyhteisöjen julkaisemia materiaaleja.

Standardien merkittävimmät erot ovat vuokrasopimusten kirjanpito käsittelyssä ja vuokratulujen rahavirtalaskelman esittämiserän muutoksessa. IFRS 16 -standardissa lähes kaikki vuokrasopimukset kirjataan taseeseen toisin kuin IAS 17 -standardissa. IFRS 16 -standardissa käyttöoikeusomaisuuserästä kirjattava poisto ja vuokrasopimusvelan korkokulu aiheuttavat muutoksia tuloslaskelmassa, koska IAS 17 -standardissa muiden vuokrasopimusten vuokratulot ovat liiketoiminnan muita kuluja. IAS 17 -standardin suurin ongelma on vuokrasopimusten jako muihin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimuksiin ja se, että niiden välinen raja ei ole helposti määriteltävissä. IFRS 16 -standardin odotetaan korjaavan ongelmia, vaikka sekään ei ole ongelmaton. Suomessa merkittävin potentiaalinen ongelma liittyy vuokra-ajan määrittelyyn.

Vuokrasopimusten käytön yleisyyden rahoituslähteenä havaittiin johtuvan ainakin yrityksen toimialasta, koosta ja taloudellisesta tilanteesta. Muiden vuokrasopimusten suosion taustalla on muun muassa se, että niitä käyttämällä yritykset pystyvät toteuttamaan investointeja, jotka muuten jäisivät suorittamatta, kasvattamaan velkakapasiteettia, siirtämään jäännösarvoriskin vuokranantajalle ja parantamaan joustavuuttaan, joka esimerkiksi nopeuttaa reagoimista markkinoiden muutoksiin.

Case-yrityksen taseen ulkopuoliset vuokravastuut olivat noin 15 % taseen loppusummasta. IFRS 16 -standardin käyttöönotto olisi kasvattanut case-yrityksen taseen loppusummaa 11 %:lla ja velkoja 19 %:lla. Jos case-yrityksen taseen ulkopuoliset vuokravastuut ovat tasoltaan 21 miljoonaa euroa, olisi käyttökateen absoluuttinen kasvu yrityksen kohdalla noin 6 miljoonaa euroa.

IFRS 16 -standardi tulee muun muassa kasvattamaan yritysten taseessa olevia varoja ja velkoja sekä käyttökateä. IFRS 16 -standardin aiheuttamat vaikutukset tulevat vaihtelevaan yrityksittäin, koska yritysten vuokrasopimuskannat ovat erilaisia.

Asiasanat	IFRS, IFRS 16, IAS 17, vuokrasopimus
Muita tietoja	





Turun yliopisto
University of Turku

IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET -STANDARDI VUOKRALLE OTTAJAN NÄKÖKULMASTA

Käyttönoton vaikutukset case-yrityksen taloudelliseen asemaan ja tunnuslukuihin

Laskentatoimen ja rahoituksen
pro gradu -tutkielma

Laatija:
Tuomas Pirilä

Ohjaajat:
Prof. Hannu Schadewitz
KTT Vesa Partanen

23.9.2018
Turku



Turun kauppakorkeakoulu • Turku School of Economics

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.

Sisällys

1	JOHDANTO	7
1.1	Johdatus aiheeseen ja motivointi	7
1.2	Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset	9
1.3	Metodologia ja menetit	11
1.4	Tutkimuksen rakenne	15
2	IAS 17 VUOKRASOPIMUKSET -STANDARDI VUOKRALLE OTTAJAN KANNALTA	17
2.1	Soveltamisalue, vuokra-aika ja vuokrat	17
2.2	Rahoitusleasingsopimukset	19
2.3	Rahoitusleasingsopimusten kirjanpitokäsittely	22
2.4	Muut vuokrasopimukset	24
2.5	Myynti ja takaisinvuokraus	26
2.6	Arvon alentumiset ja verotus	27
2.7	IAS 17 soveltamisalaa laajentavat SIC 27 ja IFRIC 4 -tulkinnat	28
2.8	IAS 17 ja IFRS 16 -standardien keskeiset erot ja vaikutukset taseeseen, tuloslaskelmaan, tunnuslukuihin ja rahavirtalaskelmaan	30
3	IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET -STANDARDI VUOKRALLE OTTAJAN KANNALTA	33
3.1	Soveltamisalue ja vuokrasopimuksen määritelmä	33
3.2	Sallitut helpotukset ja apukeinot	38
3.3	Vuokra-aika ja vuokrat	40
3.4	Vuokrasopimusten kirjanpitokäsittely	42
3.5	Vuokrasopimuksen muutos	45
3.6	Myynti ja takaisinvuokraus	48
3.7	Standardin soveltamisen aloittaminen	50
4	MIKSI IFRS 16 -STANDARDI TEHTIIN, SOVELTAMISEN HAASTEET JA EROT US GAAP -STANDARDIIN	53
4.1	IAS 17 -standardista IFRS 16 -standardiin: johdon vaikutusvalta ja taseen ulkopuolinen käsittely	53
4.2	IFRS 16 -standardin soveltamisen haasteet	57
4.3	IFRS 16 ja US GAAP -vuokrasopimusstandardin väliset erot	59
5	VUOKRASOPIMUSTEN KÄYTTÖ JA TALOUDELLISET VAIKUTUKSET	61
5.1	Leasingrahoituksen käyttö	61

5.1.1	Pecking order -teoria leasingrahoituksen ja velan kannalta.....	61
5.1.2	Yrityskohtaisten tekijöiden vaikutukset.....	64
5.2	Leasingvelan vaikutus rahoituksen hankintaan ja rahoituskustannuksiin....	67
5.2.1	Vaikutus velkakapasiteettiin	67
5.2.2	Vaikutus lainakustannuksiin ja luottoluokitukseen.....	70
5.3	Taseen ulkopuolisten vuokravastuiden vaikutus tilinpäätökseen ja tunnuslukuihin.....	73
5.3.1	Tieteellisten julkaisujen tulokset	73
5.3.2	Toimialakohtaiset vaikutukset velkoihin ja käyttökatteeseen	75
6	CASE: YRITYS X.....	78
6.1	Vuokrasopimusportfolio	78
6.2	IFRS 16 -standardin vaikutukset.....	80
6.2.1	Analysoitu vuokrasopimusmateriaali, vaikutusarvion tekotapa ja raportointi case-yritykselle	80
6.2.2	Vaikutukset taloudelliseen asemaan ja tunnuslukuihin	81
6.2.3	Syitä vuokrasopimusten käytölle ja mahdolliset muutokset omaisuuserien hankintatavassa	85
7	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	89
	LÄHTEET.....	95
	LIITE 1 SANASTO	100
	LIITE 2 TEEMAHAASTATTELURUNKO.....	101
	LIITE 3 CASE-YRITYKSEN RYHMÄKESKUSTELUN TEEMAT.....	102
	LIITE 4 YHTEENVETO HAASTATTELUISTA	103

Kuvioluettelo

Kuvio 1: IAS 17 vuokrasopimusten luokittelu (Halonen ym. 2013, 437)	21
Kuvio 2: IFRS 16 vuokrasopimuksen tunnistaminen (IFRS 16 – 2016, 37)	35
Kuvio 3: IFRS 16 vuokrasopimuksen muutos (KPMG 2016, 31)	45
Kuvio 4: Case-yrityksen vuokrasopimusten vuokrien jakautuminen vuositasolla	79

Taulukkoluetelo

Taulukko 1: Rahoitusleasingsopimus kirjanpidossa (Halonen ym. 2013, 441).....	24
Taulukko 2: IAS 17 myynti ja takaisinvuokraus, muu vuokrasopimus (Halonen ym. 2013, 445–446.).....	27
Taulukko 3: IAS 17 ja IFRS 16 keskeiset erot (Halonen ym. 2017, 424–425)	30
Taulukko 4: IFRS 16 vaikutukset (IASB 2016a, 42, 44, 53–54).....	31
Taulukko 5: IFRS 16 case-yrityksen vuokrasopimuksen kirjanpito	44
Taulukko 6: IFRS 16 vuokrasopimuksen laajuus vähenee (IFRS 16 – 2016, 128) ...	46
Taulukko 7: IFRS 16 myynnin ja takaisinvuokrauksen kirjanpidon käsittely (IFRS 16 – 2016, 141–142).....	49
Taulukko 8: IFRS 16 täysin takautuvan soveltamisen ja yksinkertaistetun lähestymistavan merkittävimmät erot (Deloitte 2016, 5–7, 91–92) ...	50
Taulukko 9: IFRS 16 ja US GAAP keskeiset erot (Deloitte 2016, 109–110)	60
Taulukko 10: leasingvelan ja lainan suhde ja vaikutus velkakapasiteettiin.....	69
Taulukko 11: Muiden vuokrasopimusten taseeseen kirjaamisen vaikutukset	74
Taulukko 12: IFRS 16 vaikutukset toimialoittain (PwC 2016b, 5–6; Nordea 2017, 15–16).....	76
Taulukko 13: Case-yrityksen vuokrasopimusportfolio 31.12.2017.....	78
Taulukko 14: IFRS 16 vaikutukset case-yrityksen tuloslaskelmaan ja taseeseen	82
Taulukko 15: IFRS 16 vaikutukset case-yrityksen tunnuslukuihin	83
Taulukko 16: Case-yrityksen tunnuslukujen laskentakaavat (Alma tunnuslukuopas; Case-yritys 2017)	84

1 JOHDANTO

1.1 Johdatus aiheeseen ja motivointi

Yritykset tarvitsevat liiketoiminnoissaan erilaisia omaisuuseriä, jotta ne pystyvät vastaamaan asiakkaidensa tarpeisiin. Eri toimialojen omaisuuserätarpeet eroavat merkittävästi toisistaan. Pienessä palvelualan yrityksessä liiketoiminnan pyörittämiseen saattaa jopa riittää toimitila, auto, työntekijöiden tietokoneet ja kopiokone. Lentoliikenteessä yrityksen tarvitsemat omaisuuserät ovat aivan erilaiset kuin palvelualan yrityksen sekä omaisuuserien määrän että hinnan osalta. Vaikka yritysten liiketoimintojen omaisuuserätarpeet vaihtelevat merkittävästi, silti niihin liittyy ainakin yksi yhteinen tekijä: yritys voi joko ostaa tai vuokrata omaisuuserän käyttöönsä. Tutkielman aiheena on omaisuuserien vuokraamista käsittelevät IAS 17 ja IFRS 16 -vuokrasopimusstandardit.

IFRS 16 vuokrasopimukset -standardi tulee voimaan 1.1.2019 tai tämän jälkeen alkavilla tilikausilla. IFRS 16 -standardi korvaa IAS 17 -standardin ja IFRIC 4, SIC-15 ja SIC-27 -tulkinnat. (IASplus.com 1.) IFRS 16 -standardin tärkein muutos on vuokralle ottajan lähes kaikkien vuokrasopimusten kirjaaminen taseeseen. IAS 17:ssa vuokrasopimukset luokitellaan muihin vuokrasopimuksiin, joita ei kirjata taseeseen, ja rahoitusleasingsopimuksiin. IFRS 16 -standardissa luovutaan vuokrasopimusten luokittelusta vuokralle ottajan kannalta. (KPMG 2016, 27, 29.) IFRS 16 -standardilla odotetaan olevan merkittävä vaikutus yrityksen tilinpäätökseen ja taseesta johdettaviin tunnuslukuihin, koska yritykset kirjaavat uusia varoja ja velkoja taseeseen. (ks. esim. Morales-Diaz & Zamora-Ramirez 2018.) Tutkielmassa selvitetään muun muassa, miten IAS 17 ja IFRS 16 -standardit eroavat toisistaan ja mitä ongelmakohtia tai haasteita standardeihin liittyy.

Muut vuokrasopimukset ovat yleisin ja tärkein tapa hankkia taseen ulkopuolista rahoitusta. Arvion mukaan vuonna 2014 taseen ulkopuoliset vuokravastuut olivat noin 2 biljoonaa dollaria. (Lim ym. 2017, 100.) Tämän jälkeen muilla vuokrasopimuksilla hankitun rahoituksen määrä on kasvanut ja arvion mukaan vuokrasopimusstandardit tuovat maailmanlaajuisesti taseeseen melkein 3 biljoonan dollarin edestä vuokrasopimusvastuita. Esimerkiksi Tescon nettovelat olivat syyskuun 2015 lopussa 8,6 miljardia puntaa. Muiden vuokrasopimusten taseeseen kirjaaminen olisi arvion mukaan kasvattanut Tescon nettovelkoja 9 miljardilla punnalla. Tescon taloudellisesta asemasta saatava kuva muuttuu, kun muut vuokrasopimukset kirjataan taseeseen. Maksuvelvoitteiden esittäminen taseessa tulee helpottamaan riskiarviointeja, minkä johdosta IFRS 16 -standardin odotetaan parantavan taloudellista raportointia. (Burgess ym. 2016.)

Helsingin pörssiin listatuilla yrityksilläkin on merkittäviä taseen ulkopuolisia vuokravastuita, jotka ovat suuria sekä rahamääräisesti että taseen loppusummaan suhteutettuna. Kesko Oyj:n taseen ulkopuoliset vuokravastuut 31.12.2017 olivat 2,9 miljardia euroa,

mikä on noin 65 % taseen loppusummasta, 31.12.2016 vuokravastuut olivat 3,0 miljardia euroa. Keskon vuoden 2016 käyttökate oli 308 miljoonaa euroa. Tilinpäätöksen mukaan johto arvioi, että IFRS 16 standardilla tulee olemaan merkittävä vaikutus tuloslaskelmaan, taseeseen ja tunnuslukuihin. Tilinpäätöksessä ei esitetty tarkempia tietoja IFRS 16 -standardin vaikutuksista, koska arviointi oli vielä kesken. (Kesko 2017.) Nordean (2017, 15–16) arvion mukaan Keskon 2016 tilinpäätöksessään raportoima käyttökate olisi kaksinkertaistunut ja taseen velat nelinkertaistuneet, jos IFRS 16 -standardia olisi sovellettu. Käyttökate kasvaa, koska IFRS 16 -standardin mukaan vuokratulot eivät ole liiketoiminnan muita kuluja, vaan käyttöoikeusomaisuuseristä tehdään poistot ja vuokravelasta kirjataan korkokulut. (Nordea 2017, 14.) Keskon IFRS 16 -standardin arvioiduista vaikutuksista voidaan päätellä, että Suomessakin IFRS 16 -standardin aiheuttamat vaikutukset tulevat olemaan merkittäviä ainakin yrityksillä, joilla on suhteellisen paljon IAS 17 -standardin mukaisia, taseen ulkopuolisia, muita vuokrasopimuksia. Tutkielmassa havainnollistetaan, miten IFRS 16 -standardin käyttöönotto olisi vaikuttanut case-yrityksen raportointiin lukuihin.

Vuokraaminen on jo pitkään ollut houkutteleva tapa hankkia omaisuuserä yhteisön käyttöön. Suosio selittyy ainakin osittain sillä, että johdon on mahdollista käsitellä vuokrattu omaisuuserä ja siihen liittyvät velvoitteet taseen ulkopuolella. Näin toimimalla tunnuslukuja ja velkaantumistasetta on voitu parantaa. (Imhoff ym. 1991, 51–52.) Cornaggia ym. (2013, 356) mukaan Yhdysvaltoihin listattujen yhtiöiden leasingrahoituksen suhde yrityksen velkoihin kasvoi yli 700 %:lla vuodesta 1980 vuoteen 2007. Ajanjaksolla rahoitusleasingvelkojen osuus laski, joten leasingrahoituksen kasvu aiheutui muilla vuokrasopimuksilla hankitun rahoituksen kasvusta. Luottolaitokset ja analytiikot ovat tarpeen mukaan ottaneet huomioon taseen ulkopuoliset varat ja velat omissa arvioissaan, joten taseen ulkopuolisia vastuita ei ole jätetty täysin huomioimatta (ks. esim Imhoff, ym. 1997, 13; Bennett & Bradburry 2003, 112).

Pääsyy vuokrasopimusten käyttöön ei välttämättä ole niiden kirjanpidon käsittelytapa, sillä yritykset voivat vuokrasopimuksilla muun muassa kasvattaa velkakapasiteettia, alentaa lainakustannuksia ja hyödyntää vuokraamisen verohyötyjä (ks. esim Eisfeldt & Rampini 2009, 1651; Lim ym. 2017, 113). Verohyödyt syntyvät, kun voittoa tekevä vuokralle antaja pystyy verotuksessaan vähentämään muista vuokrasopimuksista kirjattavat korkokulut ja poistot, mistä johtuen vuokralle antaja pystyy tarjoamaan halvempaa rahoitusta vuokralle ottajalle, joka ei täysin pystyisi hyödyntämään omaisuuserän omistukseen liittyviä verohyötyjä (Cornaggia ym. 2013, 347).

Vuokraamisella yhteisöt pääsevät käsiksi muihinkin hyötyihin, kuten riskien osittainen jakaminen vuokranantajan kanssa. Riskejä voidaan jakaa käyttämällä myyntiin sidottuja muuttuvia vuokria ja sopimalla, että vuokranantaja vastaa omaisuuserän jäännösarvoriskeistä. (IASB 2016a, 62–63.) Leasingrahoituksen edullisuus verrattuna lainarahoituk-

seen, verohyötyjen täysi hyödyntäminen ja ali-investointiongelmien ratkaiseminen vuokrasopimuksilla tukevat vuokrasopimusten käyttöä, koska yritykset pyrkivät minimoimaan maksettavat verot ja rahoituskustannukset. (Cornaggia ym. 2013, 347). Deloitte (2018) kyselytutkimukseen vastanneiden yritysten edustajien mukaan vuokrasopimusstandardin muutos ei tule vaikuttamaan omaisuuserien osto- ja vuokrausstrategiaan. Vain 6 % vastanneista yrityksistä uskoi standardin kasvattavan omaisuuserien oston suosiota verrattuna vuokraamiseen. Lentoyhtiö SAS:n talousjohtajan ja group treasurerin Nordealle antaman haastattelun mukaan muiden vuokrasopimusten kirjanpitoikäytäntö ei ole vaikuttanut päätöksiin hankkia lentokone joko vuokraamalla tai ostamalla se lainarahalla. SAS:n tapauksessa päätöksenteossa tärkein tekijä on edullisin rahoitustapa, joka on usein ollut koneen vuokraus tai leasing. SAS:n rahoituspäätöksissä jäännösarvoriski on ollut yksi keskeisistä tekijöistä, varsinkin vanhempien lentokoneiden kohdalla. Vuokraamalla jäännösarvoriski on pystytty siirtämään vuokranantajan vastuulle. (Nordea 2017, 19–20.) Muiden vuokrasopimusten hyötyjen, Deloitte saamien tulosten ja SAS:n taloushenkilöiden kommentteista voidaan päätellä, että kirjanpidon aspekti ei ole ainoa tekijä, joka vaikuttaa yritysten muiden vuokrasopimusten käytön kasvuun ulkoisen rahoituksen lähteenä. Tutkimuksessa tullaan analysoimaan, mitkä tekijät vaikuttavat case-yrityksessä päätöksiin, ostetaanko vai vuokrataanko omaisuuserä, ja miten vuokrasopimuskirjanpito-tavan muutos vaikuttaa omaisuuserien hankintatapaan.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaukset

Tutkimuksen tavoitteena on vastata seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- Millä tavoin IAS 17 ja IFRS 16 -standardit eroavat toisistaan?
- Mitä ongelmia IAS 17 -standardiin liittyy ja miten IFRS 16 -standardi huomioi niitä?
- Miksi yritykset käyttävät IAS 17 -standardin mukaisia muita vuokrasopimuksia?
- Miten IFRS 16 -standardin käyttöönotto vaikuttaa case-yrityksen taloudelliseen asemaan, tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin?

Ensimmäisen tutkimuskysymyksen avulla analysoidaan vuokrasopimusstandardien välisiä merkittävimpiä eroja. IAS 17 -standardiin on liittynyt ongelmakohtia, joista sekä standardin asettajat että sijoittajat ovat ilmaisseet huolensa. Toisen tutkimuskysymyksen tarkoituksena on selvittää, mitä ongelmakohtia IAS 17 -standardiin liittyy ja miten IFRS 16 standardi mahdollisesti huomioi kyseisiä ongelmia. Kolmannessa tutkimuskysymyksessä selvitetään, mitkä asiat vaikuttavat muiden vuokrasopimusten käyttöön. Neljännen tutkimuskysymyksen tavoitteena on analysoida, miten IFRS 16 vaikuttaa case-yrityksen taloudelliseen asemaan, tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin.

Ensimmäisessä tutkimuskysymyksessä selvitetään IAS 17:n ja IFRS 16 -vuokrasopimusstandardin välisiä merkittävimpiä eroja hyödyntämällä kirjallisuutta, tieteellisiä julkaisuja ja muita luotettavia lähteitä, kuten IASB:n ja tilintarkastusyhteisöjen julkaisuja. Toiseen tutkimuskysymykseen on tarkoitus saada vastauksia Finanssivalvonnan IFRS 16 -standardin asiantuntijan ja tilintarkastusyhteisö RSM:n IFRS-asiantuntijan haastattelusta sekä standardin asettajien ja tilintarkastusyhteisöiden julkaisuista. Tutkimuskysymykseen voidaan saada vastauksia myös tieteellisistä julkaisuista.

Kolmanteen tutkimuskysymykseen on tarkoitus saada vastauksia tieteellisistä julkaisuista, haastattelusta ja case-yrityksen ryhmäkeskustelusta. Muiden vuokrasopimusten käytön syihin on olemassa erilaisia teorioita. Case-tutkimuksessa selvitetään, ovatko case-yrityksen esittämät syyt muiden vuokrasopimusten käytölle samoja kuin teorioissa esitetyt vai onko teorioissa asioita, jotka mahdollisesti vaativat uudelleen määrittelyä.

Neljännessä tutkimuskysymyksessä selvitetään, miten IFRS 16 vaikuttaa case-yrityksen taloudelliseen asemaan, tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin. Tunnusluvuilla tarkoitetaan kannattavuuden, vakavaraisuuden ja maksukyvyn tunnuslukuja. IFRS 16 -standardin case-yritykselle aiheuttamilla vaikutuksilla havainnollistetaan, miten saadut tulokset sopivat voimassa olevaan teoriaan. Tämän lisäksi tutkielmassa tullaan korostamaan IFRS 16 -standardin vaikutusten osalta mahdollisesti havaittavia voimassa olevan teorian puutteita. Case-yritystä käyttämällä varmistetaan, että IFRS 16 -standardin muutosten vaikutukset arvioidaan oikein ja ne ovat luotettavia. Suuri osa yrityksistä ryhmittelee tilinpäätöksissään muiden vuokrasopimusten maksuun tulevat vähimmäisvuokrat minimivaatimusten mukaisesti, eli yhden vuoden kuluessa maksuun tuleviin vähimmäisvuokriin, yli vuoden ja enintään viiden vuoden päästä maksuun tuleviin ja yli viiden vuoden kuluttua maksuun tuleviin. Ryhmittely ei ole tarkka, minkä takia tilinpäätöksen liitetietojen perusteella tehtävässä IFRS 16 -standardin vaikutusten arvioinnissa olisi jouduttu arvioimaan muun muassa vuokrasopimusten päättymisajankohtia ja vuokranmaksun ajankohtia. Jos tutkimus olisi tehty vain tilinpäätöstietoja käyttämällä, tulosten luotettavuus olisi voinut kärsiä.

Case-yrityksen toiveen mukaisesti yrityksen nimeä ei kerrota tutkielmassa ja lukumateriaalia on muokattu, jotta case-yritys säilyy anonyyminä. Lukumateriaalin muokkaaminen ei vaikuta tutkimuksessa esitettäviin tuloksiin, koska kaikki case-yritystä koskevat luvut on muokattu samalla kertoimella. Case-yrityksen luvut on muokattu kertoimella, joka on yhden ja neljän väliltä. Suhdeluvut ovat siis yrityksen raportoiman tilanteen mukaisia, mutta absoluuttiset luvut osoittavat muutoksen merkittävyttä, jos yrityksen vuokravastuut olisivat nykyistä suuremmat. Helsingin Pörssin toimialaluokituksen mukaan case-yrityksen toimiala on kulutustavarat. Case-yrityksen taseen ulkopuoliset muiden vuokrasopimusten vähimmäisvuokrat olivat 31.12.2017 noin 15 % taseen loppusummasta. Vuoden 2016 tilinpäätösten mukaan suurella osalla Helsingin Pörssiin listatuista yhtiöistä taseen ulkopuoliset vähimmäisvuokrat olivat alle 10 % taseen loppusummasta.

Case-yritys sopii erittäin hyvin tutkimukseen, koska Helsingin Pörssin yhtiöistä sillä on merkittävästi normaalia suuremmat taseen ulkopuoliset vuokravastuut, joten IFRS 16 -standardin vaikutusten pitäisi case-yrityksellä olla suuremmat kuin suurella osalla Helsingin Pörssin yhtiöistä. Tutkijan arvion mukaan vain noin 10–15 %:lla Helsingin Pörssin yhtiöillä on taseen loppusummaan suhteutettuna enemmän taseen ulkopuolisia vuokravastuita.

Muiden vuokrasopimusten taseeseen kirjaamisen aiheuttamia vaikutuksia on tutkittu aiemmin jonkin verran, mutta suurin osa tutkimuksista on ajalta ennen IFRS 16:n julkaisemista. Muutamassa uudemmassa artikkelissa on todettu, että aiempien tutkimusten kirjaamistapa eroaa joiltain osin IFRS 16 -standardin mukaisesta tavasta. Aiemmissä tutkimuksissa on myös korostettu, että vuokrasopimusten taseeseen kirjaamisen aiheuttamat vaikutukset ovat yhtiökohtaisia eikä niitä voida yleistää edes saman toimialan sisällä, koska vuokrasopimusten suhteelliset osuudet vaihtelevat yrityksittäin. Durocher (2008, 252) näkemys tukee case-yrityksen käyttöä, sillä hänen mukaansa case-tutkimus voisi parantaa tasekirjausten vaikutusten tulosten luotettavuutta, kun tutkittaisiin pienen yritysjoukon tai yhden yrityksen koko vuokrasopimusportfolio sekä vuokrasopimuskohtaiset taseeseen kirjattavat varat ja velat. Case-yritystä käyttämällä saadaan luotettava tulos, miten tietynlainen vuokrasopimuskanta vaikuttaa taseeseen ja tuloslaskelmaan. Teoriaa havainnollistavaan case-tutkimuksen kannalta on tärkeää saada luotettavia tuloksia, jotta voidaan analysoida, miten saadut tulokset sopivat voimassa olevaan teoriaan.

Tutkimus rajataan koskemaan vain vuokralle ottajan osuutta IFRS 16 -standardissa, koska vuokralle antajan kannalta standardi ei tuo merkittäviä muutoksia. Tutkimuksen ulkopuolelle on rajattu myös standardien vaatimat tilinpäätöksen liitetiedot sekä sijoituskiinteistöihin ja vaihto-omaisuuteen liittyvät erityisehdot. Tutkielma käsittelee vain IFRS 16 ja IAS 17 -standardeja.

Tutkimuksessa käytetään standardin mukaista esitystapaa omaisuuserän käyttöön hankkivasta osapuolesta, joka on vuokralle ottaja. Vuokranantajaan viitataan joko standardien mukaisella vuokralle antaja -nimellä tai vuokranantajana.

1.3 Metodologia ja metodit

Tutkielma on teoriaa havainnollistava case-tutkimus. Case-tutkimus on suositeltu tutkimusmenetelmä, kun tutkimuksella vastataan kysymyksiin ”miten” tai ”miksi”, tutkijalla on vähän vaikutusvaltaa tapahtumiin ja tutkimus keskittyy ajankohtaiseen ilmiöön tosielämän kontekstissa. (Yin 2009, 2). Case-tutkimus tekee mahdolliseksi käytännön ymmärryksen hankkimisen tutkimuskohteena olevasta johdon laskentatoimen ilmiöstä. (Scapens 1990, 264.)

Keating (1995, 69) mukaan teoriaa havainnollistavan case-tutkimuksen tavoitteena on vahvistaa tietyn teoreettisen näkökulman uskottavuutta osoittamalla sen kykyä havainnollistaa tiettyä johdon laskentatoimen näkökulmaa. Teoriaa havainnollistavan case-tutkimuksen tulisi tehdä muutakin kuin tarjota teoreettinen tulkinta case-tutkimuksen datalle. Case-tutkimuksen avulla voidaan mahdollisesti havaita teoriassa olevia tekijöitä, jotka vaativat uudelleen määrittelyä tai teoriaa voidaan kehittää edelleen. Teoriaa havainnollistavan case-tutkimuksen avulla tutkija voi tuoda esille, miten case-yrityksellä saadut tulokset sopivat voimassa olevaan teoriaan ja kuvata, miten tulokset täydentävät teoriassa olevia puutteita. (Keating 1995, 71–72.) Tutkielman tavoitteet huomioiden teoriaa havainnollistavan case-tutkimuksen noudattaminen on perusteltua. Tutkielman tavoitteena on muun muassa selvittää, miksi yritykset ja case-yritys käyttävät muita vuokrasopimuksia ja miten IFRS 16 -standardi muuttaa case-yrityksen taloudellista asemaa, tuloslaskelmaa ja tunnuslukuja sekä miten edellä mainittuihin saadut tulokset sopivat voimassa olevaan teoriaan.

Lukka (1999, 138) esittää, että teoriaa havainnollistavan case-tutkimuksen keskeinen lähtökohta on joku, tai jotkut olemassa olevat teorit, jotka toimivat empiirisen aineiston havainnollistuksena. Teoriaa käytetään aineiston tulkinnan välineenä ja samalla voidaan tulla osoittaneeksi, että teorian sovellusalue ulottuu myös kyseessä olevaan ilmiöön. Teoriaa havainnollistavan case-tutkimuksen tarkoituksena on myös osittain teorian edelleen kehittäminen. Teoriaa havainnollistavan case-tutkimuksen aineisto voi olla sekä kvantitatiivista että laadullista, ja usein aineisto painottuu historialliseen materiaaliin. Pyrkimyksenä on tutkia laskentatoimen käytäntöjä ja niiden taustalla olevia tekijöitä. Interventio ei kuulu teoriaa havainnollistavan case-tutkimuksen piirteisiin. (Lukka 1999, 138–139.) Tutkimuksen yhtenä osa-alueena on selvittää, miten vuokrasopimusten kirjaustavan muutos vaikuttaa case-yrityksen taloudelliseen asemaan, tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin. Kyseisen analyysin aineistona on yrityksen vuokrasopimukset.

Case-tutkimuksissa on tapana korostaa triangulaatiota, joka voi koskea aineiston keruuta, analyysitapoja tai teoreettista perustaa. Case-tutkimuksen merkittävimpiä valinnaisia näkökulmia ovat tutkijan intervention aste ja tutkimuksen suhde teoriaan. (Lukka 1999, 135.) Triangulaatiolla tarkoitetaan erilaisten menetelmien, analyysitapojen ja teorioiden käyttöä samassa tutkimuksessa, eli tarkasteltavaa ilmiötä tutkitaan monimenetelmällisesti (Jönsson & Lukka 2007, 373).

Case-tutkimuksessa voidaan käyttää yhtä yritystä tai verrata useampia yrityksiä. Tutkimuksen kohde voi myös olla pienempi yksikkö, kuten osasto tai tulosityksikkö. Jos yritys on edustava, tyypillinen, kriittinen, ainutlaatuinen tai äärimmäinen esimerkki tutkittavasta ilmiöstä, silloin yksi yritys riittää tutkimuskohteeksi. (Yin 2009, 47–48.) Tutkielman case-yritystä pidetään edustavana ja tyypillisenä esimerkkinä, koska yrityksellä on Helsingin Pörssin muihin yrityksiin verrattaessa suhteellisen paljon taseen ulkopuolisia

vuokravastuita, jotka tullaan kirjaamaan taseeseen, kun IFRS 16 -standardin soveltaminen aloitetaan.

Lukka (1999, 132) esittää, että tutkimusaiheen valinnan lähtökohtana on suositeltavaa olla olemassa olevan tietämyksen puute, merkittävä aukko tai siinä oleva paradoksi - aiheen pitää kuitenkin olla teoreettisesta ja mahdollisesti myös käytännön näkökulmasta relevantti. Tutkielman tavoitteet liittyvät ilmiöön, josta on olemassa jonkin verran tutkittua tietoa. Aiemmissa tutkimuksissa muiden vuokrasopimusten taseeseen kirjaamisen vaikutuksia on kuitenkin tutkittu tavalla, joka eroaa IFRS 16 -standardin tasekirjaustavasta, mistä johtuen saadut tulokset eivät välttämättä ole luotettavia. Tutkijan käsityksen mukaan aiempien tutkimusten puutteiden johdosta on olemassa vain muutama tutkimus, jossa tutkittavan ilmiön, eli vuokrasopimusten tasekirjausten, vaikutuksia on selvitetty vuonna 2019 voimaan tulevan standardin mukaisesti. Tieteellisissä julkaisuissa ei myöskään ole selvitetty, miten IFRS 16 -standardi vaikuttaa käyttökäyttöön, vaikka tuloslaskelman osalta suurin muutos kohdistuu juuri siihen.

Onnistunut case-tutkimus tarjoaa uusia näkökulmia, havaintoja ja tulkintoja tutkittavasta ilmiöstä. Onnistunut case-tutkimus lisää myös tieteellistä ymmärrystä tutkittavasta ilmiöstä. Yksi tärkeimmistä onnistuneen case-tutkimuksen tunnusmerkeistä on, että se vakuuttaa lukijan tutkimusten tulosten uskottavuudesta ja käytännön relevanssista. (Lukka & Kasanen 1995, 75.) Jotta tuloksia ja havaintoja voidaan pitää relevantteina, niitä tulee verrata kirjallisuuteen, minkä avulla tutkimuksen kontribuutio tulee näkyväksi (Jönsson & Lukka 2007, 381). Tulosten merkitsevyys, perusteellisuus ja sitominen aiempaan tietoon edellyttävät tuloksia tukevia argumentteja (Argyris 1988, 102–105).

Usein case-tutkijat kehottavat suhtautumaan varauksella tutkimustulosten yleistettävyyteen tai korostavat, että havainnot ovat paikkansapitäviä vain kyseisessä tutkimuskohhteessa. Tulosten yleistettävyyden potentiaali voi kuitenkin olla yleisesti oletettua parempi, jos case-tutkimus on korkealaatuinen. Kun tutkitaan vain harvoja tapauksia, tulokset eivät yleensä ole yleistettävissä tilastollisilla menetelmillä, jolloin kyseeseen tulee kontekstuaalinen yleistäminen. Onnistunut case-tutkimus voi mahdollistaa tutkimustulosten yleistettävyyden myös erilaisissa yrityksissä, jos triangulaatiota käytetään tehokkaasti. Kontekstuaalinen yleistäminen on mahdollista, jos tutkittavasta casesta saadaan perusteellinen ymmärrys ja se raportoidaan uskottavasti. Jotta tämä olisi mahdollista, tutkijan tulee ymmärtää case-yrityksen liiketoimintaympäristö ja kommunikoida siitä tutkielmassa. Edellä mainittujen lisäksi tutkittavan ongelman hyvä analysointi ja tulosten linkittäminen aiempaan kirjallisuuteen muodostavat pohjan argumentille, jonka mukaan case-yrityksessä toiminut ratkaisu voi toimia myös muissa yrityksissä, jotka ovat samanlaisessa tilanteessa tai toimivat samanlaisessa ympäristössä kuin case-yritys. (Lukka & Kasanen 1995, 71, 83–86.) Case-tutkimuksella saatuja tuloksia ei kuitenkaan voida yleistää laajaan populaatioon, vaikka tutkijan asiantuntemus tutkittavasta ilmiöstä olisi kattava ja tulokset

hyvin perusteltuja. Tulosten teoreettiset yleistykset voivat siitä huolimatta olla hyödyllisiä muun muassa muissa case-tutkimuksissa. (Scapens 1990, 276.) Case-yrityksen toimiala on kulutustavarat. Taseen ulkopuolella käsiteltävien vuokrasopimusten vuokravastuiden määrä oli 2017 tilinpäätöksen mukaan noin 21,5 miljoonaa euroa, mikä on 15 % taseen loppusummasta. Vuokravastuista tulee vuonna 2018 maksettavaksi 7,1 miljoonaa euroa ja vuosina 2019–2022 yhteensä 14,4 miljoonaa euroa. Case-yrityksen IFRS 16 -standardin aiheuttamien tasevaikutusten pitäisi olla yleistettäviä samanlaisen vuokrasopimuskannan omaavissa yhtiöissä. Jos IFRS 16 -standardin vaikutuksia analysoidaan yleisemmällä tasolla, saattaa standardin aiheuttama tunnusluvun heikentyminen tai vahvistuminen olla yleistettävissä case-yrityksen lisäksi myös muissa yrityksissä.

Case-yrityksen valinnassa on käytetty most-likely-asetelmaa. Keating (1995, 70) mukaan most-likely-asetelmassa tutkittavan casen ominaispiirteet ovat sellaisia, että ne todennäköisimmin sopivat voimassa olevaan teoriaan. Most-likely-metodilla teorian vahvistaminen on heikkoa, mutta voimassa olevan teorian kyseenalaistaminen voi olla vahvaa. Tutkimukset kyseenalaistavat teoriaa, mikäli saadut tulokset ovat ristiriidassa teorian mukaisten odotusten kanssa. Teorian kanssa ristiriitaiset tulokset heikentävät teorian validiteettia ja voivat jopa johtaa teorian ongelmallisten kohtien uudelleen määrittelyyn. (Keating 1995, 70, 80.) Valittu case-yritys on sopiva most-likely-asetelmaan, koska tutkijan arvion mukaan vain noin 10–15 %:lla Helsingin pörssin yhtiöillä on suhteellisesti enemmän taseen ulkopuolisia vuokravastuita kuin case-yrityksellä.

Tutkielmassa suoritetaan asiantuntijahaastatteluja. Tutkimuksessa haastatellaan tilintarkastusyhteisö RSM Finland Oy:n IFRS-asiantuntija Ismo Kuuttia ja Finanssivalvonnan IFRS-tilinpäätösasiantuntija Nina Oker-Blomia, joka on standardivastuullisena IFRS 16 -standardissa ja tulee olemaan syvällisimmin mukana kyseisen standardin valvonnassa. Case-yrityksessä pidetään ryhmäkeskustelu, johon osallistuu viisi yrityksen edustajaa. Haastatteluilla saadaan eri osapuolten näkemykset vuokrasopimusstandardeista ja standardien vaikutuksista. Liitteessä 4 esitetään yhteenveto haastatteluista.

IFRS-asiantuntija Ismo Kuutilla on yli 20 vuoden kokemus IFRS-raportoinnista. Hän on työskennellyt IFRS-standardien parissa sekä standardeja soveltavissa yhtiöissä että tilintarkastusyhteisöissä. IFRS-asiantuntijan haastattelussa odotetaan selviävän muun muassa hänen näkemyksiään vuokrasopimusstandardeista, standardien ongelmakohtista ja siitä, miten ongelmakohdat vaikuttavat tilinpäätökseen. Kuutin teemahaastattelurunko esitetään liitteessä 2.

Finanssivalvonnan haastatteluissa työntekijät vastaavat yksityishenkilöinä kysymyksiin, minkä johdosta IFRS-tilinpäätösasiantuntija Nina Oker-Blomin esittämät näkemykset ovat hänen omiaan, eivätkä ne edusta Finanssivalvonnan näkemyksiä. Oker-Blomin haastatteluissa selvitetään muun muassa IAS 17 ja IFRS 16 -standardien ongelmakohtia, miten ne vaikuttavat tilinpäätökseen ja odotetaanko IFRS 16 -standardin korjaavan IAS

17 ongelmakohtia. Oker-Blomin haastattelussa tulee esille valvojan näkökulma. Oker-Blomin teemahaastattelurunko esitetään liitteessä 2.

Case-yrityksen ryhmäkeskusteluun osallistuvat talousjohtaja, group controller, konsernikirjanpitäjä, epäsuorista hankinnoista vastaava ja hankinnoista sekä tuotekehityksestä vastaava henkilö. Case-yrityksen ryhmäkeskustelussa odotetaan selviävän muun muassa, miksi yritys käyttää vuokrasopimuksia ja aiheuttaako IFRS 16 -standardi muutoksia case-yrityksen omaisuuserien hankintatavassa. Ryhmäkeskustelussa käsiteltävät teemat esitetään liitteessä 3.

Tutkielmassa haastattelut ovat yksi tiedonkeruumenetelmä. IFRS-asiantuntijan ja Nina Oker-Blomin haastatteluilla haetaan vastauksia 1. ja 2. tutkimuskysymykseen. Ryhmäkeskustelulla haetaan case-yrityksen vastauksia 3. tutkimuskysymykseen. Viimeiseen tutkimuskysymykseen saadaan vastauksia, kun tutkija käy läpi case-yrityksen vuokrasopimusmateriaalin ja tekee vuokrasopimuskohtaisen laskentamallin, jota käyttämällä tutkija selvittää IFRS 16 -standardin vaikutukset taseeseen, tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin.

Haastattelumenetelmänä käytettiin puolistrukturoitua haastattelua, eli teemahaastattelua. Strukturoituun haastatteluun verrattuna teemahaastattelu antaa enemmän vapauksia haastateltavalle, koska vastausvaihtoehtoja ei ole etukäteen päätetty. Puolistrukturoidussa haastattelussa haastateltava vastaa kysymyksiin omin sanoin ja haastateltavalla on mahdollisuus tuoda esiin uusia keskusteluaiheita. (Koskinen ym. 2005, 104.) Teemahaastattelu on toimiva silloin, kun ei tiedetä, millaisia vastauksia tullaan saamaan, vastaus perustuu haastateltavan omaan kokemukseen tai jostain asiasta halutaan syventäviä tietoja (Hirsjärvi & Hurme 2000, 35).

Teemahaastattelussa haastattelumateriaali on jäsennelty ja ymmärrettävä, silti haastattelun sävy on keskustelunomainen ja vapaamuotoinen, mitä voidaan pitää teemahaastattelun etuna. Liian tarkka kysymysrungossa pitäytyminen voi estää haastateltavaa tuomasta esiin tutkimuksen kannalta mielenkiintoisia asioita. (Eriksson & Kovalainen 2008, 82.) Puolistrukturoidun haastattelun käyttö on perusteltua tutkielman tavoitteiden kannalta, koska näin varmistutaan, että keskeiset teemat tulee käsiteltyä ja mahdollisten uusien näkökulmien havaitseminen on mahdollista.

1.4 Tutkimuksen rakenne

Tutkimuksen toisessa luvussa esitellään IAS 17 -standardi. Standardista käsitellään tutkielman kannalta olennaiset osat vuokralle ottajan kannalta. Luku alkaa standardin soveltamisalueen määritelmällä, minkä jälkeen siirrytään rahoitusleasingsopimukseen ja niiden kirjanpitoon. Tämän jälkeen käsitellään muita vuokrasopimuksia ja standardiin liittyviä

erityistapauksia, kuten myynti- ja takaisinvuokraustransaktiota, arvonalentumisia ja verotusta sekä standardin soveltamisalaa laajentavat tulkinnat. Alaluvussa 2.8 käsitellään IAS 17 ja IFRS 16 -standardien keskeiset erot.

Luvussa kolme siirrytään IFRS 16 -standardiin. Luvun sisältö on pääpiirteiltään samanlainen kuin IAS 17 -standardin. Luvun fokuksena on myös käsitellä riittävän syvällisesti standardiin liittyviä erityistapauksia. Erityistapauksia ovat muun muassa kirjanpidolliset helpotukset ja apukeinot, vuokran määrittely, vuokrasopimuksen muutos ja myynti sekä takaisinvuokrauksen IAS 17 -standardista poikkeava käsittelytapa. Alaluvussa 3.7 käsitellään IFRS 16 -standardin soveltamisen aloittamisen vaihtoehdot.

Luvussa neljä painopiste siirtyy syihin, miksi IFRS 16 -standardi on tehty, mitä soveltamishaasteita IFRS 16 -standardiin liittyy ja miten IFRS 16 -standardi eroaa US GAAPin vuokrasopimusstandardista. Alaluvussa 4.1 kerrotaan tarkemmin IAS 17 -standardin ongelmakohtista, joita IFRS 16 -standardin odotetaan korjaavan. Tämän jälkeen käsitellään IFRS 16 -standardin potentiaalisia ongelmakohtia, kuten toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokra-ajan määrittämistä. Alaluvussa 4.3 esitetään tiiviisti merkittävimmät IASB:n ja FASB:n vuokrasopimusstandardien erot.

Viidennessä luvussa analysoidaan tieteellisten julkaisujen avulla, mitä syitä yrityksillä on muiden vuokrasopimusten käyttöön. Luvussa käydään läpi vuokrasopimusten käyttöön läheisesti liittyvät teemat ja teoriat, joita ovat pecking order -teoria, yrityskohtaisten tekijöiden vaikutus leasingrahoituksen käyttöön, leasingvelan vaikutus velkakapasiteettiin ja rahoituskustannuksiin sekä miten vuokrasopimusten taseeseen kirjaus vaikuttaa tilinpäätökseen.

Kuudes luku on tutkimuksen empiirinen osuus, joka alkaa case-yrityksen vuokrasopimusportfolion kuvauksella. Vuokrasopimusportfolio on tutkielman tutkimuskohde, minkä johdosta se on kuvattu mahdollisimman tarkasti. Alaluvussa 6.2 fokus on IFRS 16 -standardin aiheuttamissa vaikutuksissa taseeseen, tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin. Alaluvussa 6.2.3 selvitetään, mitkä ovat case-yrityksen kannalta tärkeimmät tekijät vuokrasopimusten käytössä ja odotetaanko standardin muuttavan omaisuuserien hankintatapaa.

Viimeisessä luvussa esitetään tutkimuksen yhteenveto ja johtopäätökset. Luvussa esitetään tiiviisti havainnot, vastataan tutkimuskysymyksiin, käsitellään neljännen tutkimuskysymyksen tulosten luotettavuutta ja yleistettävyyttä sekä esitetään potentiaalisia jatko-tutkimusaiheita.

2 IAS 17 VUOKRASOPIMUKSET -STANDARDI VUOKRALLE OTTAJAN KANNALTA

Vuokraaminen on pitkään ollut suosittu tapa hankkia omaisuuserä yhteisön käyttöön. Suosio selittyy ainakin osittain sillä, että operatiivisilla vuokrasopimuksilla, eli IAS 17 -standardin mukaisilla muilla vuokrasopimuksilla, johdon on mahdollista pitää vuokrattu omaisuuserä ja siihen liittyvät velvoitteet taseen ulkopuolella. (Imhoff ym. 1991, 51–52.) Vuokraamisesta on muitakin hyötyjä yhteisölle, kuten riskien jakaminen vuokranantajan kanssa ja omaisuuserän suhteellisesti edullisempi päivittäminen uuteen, kun vuokra-aika on taloudellista käyttöaikaa lyhyempi. Käyttämällä muuttuvia vuokria ja sopimalla, että vuokralle antaja vastaa omaisuuserän arvonalentumisista, vuokralle ottaja pystyy pienentämään omia riskejään. (IASB 2016a, 62–63.)

Vuokrasopimus on standardin mukaan sopimus, jossa vuokralle ottajalle muodostuu oikeus käyttää omaisuuserää tietyn ajan maksua tai toistuvia maksusuorituksia vastaan. Standardin tarkoituksena on määrätä vuokrasopimukseen sovellettavista tilinpäätöksen laatimisperiaatteista ja tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (IFRS – 2016, 606–610). Standardin mukaisella vuokrasopimusten luokittelulla pyritään varmistamaan yhteisöjen tilinpäätösinformaation ja tunnuslukujen vertailtavuus. Samanlaiset omaisuuserien hankinnat ja investoinnit tulisi standardia käyttämällä käsitellä samalla tavalla eri yhteisöjen tilinpäätöksissä, vaikka niiden rahoitus olisi järjestetty eri tavalla. Tämä tarkoittaa sitä, että tunnusluvut ovat samat riippumatta siitä, onko yhteisö vuokrannut tai ostanut omaisuuserän. (Halonen ym. 2013, 429, 434.)

Rahoitusleasingin ja muiden vuokrasopimusten kirjanpito- ja tilinpäätöskäsittely eroavat IAS 17 -standardissa toisistaan, koska muiden vuokrasopimusten omaisuus- ja velkerät eivät näy taseessa. Parempien tunnuslukujen takia yrityksen intressinä voi olla vuokrasopimuksen luokittelu muuksi vuokrasopimukseksi, jolloin standardilla tavoiteltu yhteisöjen vertailtavuus ei välttämättä toteudu parhaalla mahdollisella tavalla. (Halonen ym. 2013, 429, 433–434.) Muut vuokrasopimukset parantavat tunnuslukuja, joissa käytetään omaisuuseriä ja velkoja, kuten kokonaispääomantuottoa (ROA), omavaraisuusastetta ja current sekä quick ratiota.

2.1 Soveltamisalue, vuokra-aika ja vuokrat

IAS 17 -standardi koskee vuokrasopimuksia, joissa omaisuuserän käyttöoikeus siirtyy vuokralle ottajalle, vaikka vuokralle antajalta voidaan vaatia esimerkiksi omaisuuserään toimintaan tai huoltoon liittyviä merkittäviä palveluita. Standardin soveltamisalaan eivät kuitenkaan sisälly (Halonen ym. 2013, 429–430; IFRS – 2016, 606.):

- Palvelusopimukset, jotka eivät siirrä omaisuuserän käyttöoikeutta osapuolten välillä.
- Uusiutumattomien varantojen etsintää ja käyttöä koskevat vuokrasopimukset.
- Elokuvia, videoita, näytelmiä, käsikirjoituksia, patenteja ja tekijänoikeuksia koskevat lisenssisopimukset. Edellä mainittuihin sovelletaan IAS 38 Aineettomat hyödykkeet -standardia.
- Sijoituskiinteistöjä tai biologisia hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset. Vuokrauksen kohteena oleviin sijoituskiinteistöihin kuitenkin sovelletaan IAS 17 -standardia.

IAS 17 -standardissa ei ole määritelty tarkasti, mikä on vuokrasopimus, toisin kuin IFRS 16 -standardissa. IAS 17 -standardin mukaan sopimus, jossa vuokralle antaja antaa vuokralle ottajalle oikeuden käyttää omaisuuserää tietyn ajan maksua tai toistuvia maksusuorituksia vastaan, on vuokrasopimus (IFRS – 2016, 606). IAS 17 -standardi keskittyy tunnistamaan tilanteita, joissa omaisuuserän vuokraaminen on taloudellisesti samanlainen kuin omaisuuserän ostaminen. Vuokrasopimus on rahoitusleasingsopimus, jos vuokraaminen on taloudelliselta kannalta samanlainen kuin omaisuuserän osto. IAS 17 -standardissa määritetään, miten tunnistetaan, onko vuokrasopimus rahoitusleasingsopimus vai muu vuokrasopimus. Määrittelyn ehtoja käsitellään luvussa 2.2.

Vuokra-aika on osapuolten sopima ajanjakso, joksi vuokralle ottaja on sopinut ottavansa omaisuuserän vuokralle ilman oikeutta purkaa sopimusta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokralle ottajalla on oikeus käyttää omaisuuserää, mikä voi tapahtua aikaisemmin kuin todellisen käytön alkaminen. Vuokra-aika sisältää myös mahdollisen jatkokauden, mikäli sopimuksen syntymisajankohtana on kohtuullisen varmaa, että vuokralle ottaja tulee käyttämään sen. Kirjanpidon käsittely alkaa vuokra-ajan alkamiskohtana. (IFRS – 2016, 607–608, 610.)

Ei purettavissa olevalla vuokrasopimuksella tarkoitetaan sopimusta, joka voidaan purkaa vain (IFRS – 2016, 607):

- jonkun epätodennäköisen ehdollisen tapahtuman toteutuessa;
- omaisuuserän vuokranneen osapuolen suostumuksella;
- vuokralle ottajan tehdessä uuden samaa tai vastaavanlaista omaisuuserää koskevan vuokrasopimuksen saman vuokranantajan kanssa; tai
- vuokralle ottajan suorittaessa sen suuruisen lisämaksun, että vuokrasopimuksen jatkuminen on sopimuksen syntymisajankohtana kohtuullisen varmaa.

Vähimmäisvuokrat ovat vuokra-ajalle kohdistuvia maksuja, jotka vuokralle ottajan pitää tai jotka vuokralle ottajan voidaan vaatia suorittamaan. Ne sisältävät vuokra-ajalle kohdistuvat vuokranmaksuerät, takuusumman ja osto-option toteuttamisesta suoritettavan määrän. Jos vuokrasopimukseen sisältyvän osto-option arvon odotetaan olevan niin edullinen, että sen käyttö on todennäköistä jo vuokrasopimuksen tekohetkellä, silloin vä-

himmäisvuokriin sisällytetään osto-option toteuttamiseen tarvittava rahamäärä. Vähimmäisvuokriin ei sisällytetä muuttuvia vuokria, palveluista johtuvia menoja eikä niitä vuokralle antajan maksamia veroja, jotka hyvitetään sille. Muuttuva vuokra määräytyy muun kuin ajan kulumisen perusteella, esimerkiksi hintaindeksin perusteella määräytyvä vuokramäärä tai myynneistä vuokranantajalle maksettava prosenttiosuus ovat muuttuvia vuokria. (Halonen ym. 2013, 433; IFRS – 2016, 607–609.) Vuokralle ottajan tulee tilinpäätöksessään esittää ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten vähimmäisvuokrien määrät (IFRS – 2016, 615). Tutkielmassa taseen ulkopuolisilla vuokravastuilla tarkoitetaan edellä mainittua ei purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten vähimmäisvuokrien määrää.

Vuokrasopimuksen sisäinen korko on diskonttaus korko, jota käyttämällä vähimmäisvuokrien ja takaamattoman jäännösarvon yhteenlaskettu nykyarvo on sama kuin omaisuuserän käypä arvo sopimuksen syntymisajankohtana lisättynä vuokralle antajalle syntyneiden alkuvaiheen välittömien menojen yhteismäärä. Käypä arvo tarkoittaa rahamäärää, johon omaisuuserä voitaisiin vaihtaa tai velka suorittaa asiaa tuntevien, kauppaan halukkaiden riippumattomien osapuolten kesken. (Halonen ym. 2013, 433; IFRS – 2016, 608.) Alkuvaiheen välittömät menot ovat lisämenoja, jotka johtuvat vuokrasopimuksen neuvottelemisesta ja järjestelemisestä. Kyseisiä menoja ei olisi syntynyt, jos vuokrasopimusta ei olisi tehty. (PwC 2016a, 15.)

2.2 Rahoitusleasingsopimukset

IAS 17 keskittyy tunnistamaan tilanteita, joissa omaisuuserän vuokraaminen on taloudellisesti samanlainen kuin kyseessä olevan omaisuuserän ostaminen. Kun vuokraamista pidetään taloudelliselta kannalta samanlaisena kuin omaisuuserän ostoa, kyseessä on rahoitusleasingsopimus, joka näkyy yhteisön taseessa. (IASB 2016b, 3–4, 6.) Vuokrasopimukset jaetaan joko rahoitusleasingsopimuksiin tai muihin vuokrasopimuksiin. Mikäli sopimus siirtää omistamiselle ominaiset riskit ja hyödyt olennaisilta osin vuokralle ottajalle, kyseessä on rahoitusleasingsopimus. Sopimuksen nimellä eikä myöskään juridisella muodolla ole merkitystä, vaan sopimuksen sisältö on ratkaiseva tekijä. (IFRS – 2016, 606–610.) Jos vuokrasopimus ei ole rahoitusleasingsopimus, silloin se on IAS 17 -standardin mukainen muu vuokrasopimus. Vuokrasopimus on muu vuokrasopimus, jos vuokralle ottajalla on oikeus käyttää vuokrattua omaisuuserää rajoitetun ajan, mutta normaalit omaisuuserän omistamiselle tyypilliset riskit ja edut eivät olennaisilta osin siirry vuokralle ottajalle. (Halonen ym. 2013, 429, 433.)

Riskeillä ja eduilla tarkoitetaan normaaleja, liiketoiminnasta johtuvia ja vuokrasopimuksen omaisuuserän käyttöön liittyviä riskejä ja etuja. Riskejä ovat esimerkiksi teknisestä vanhentumisesta johtuvat tappiot ja taloudellisen tilanteen muutoksista aiheutuvat

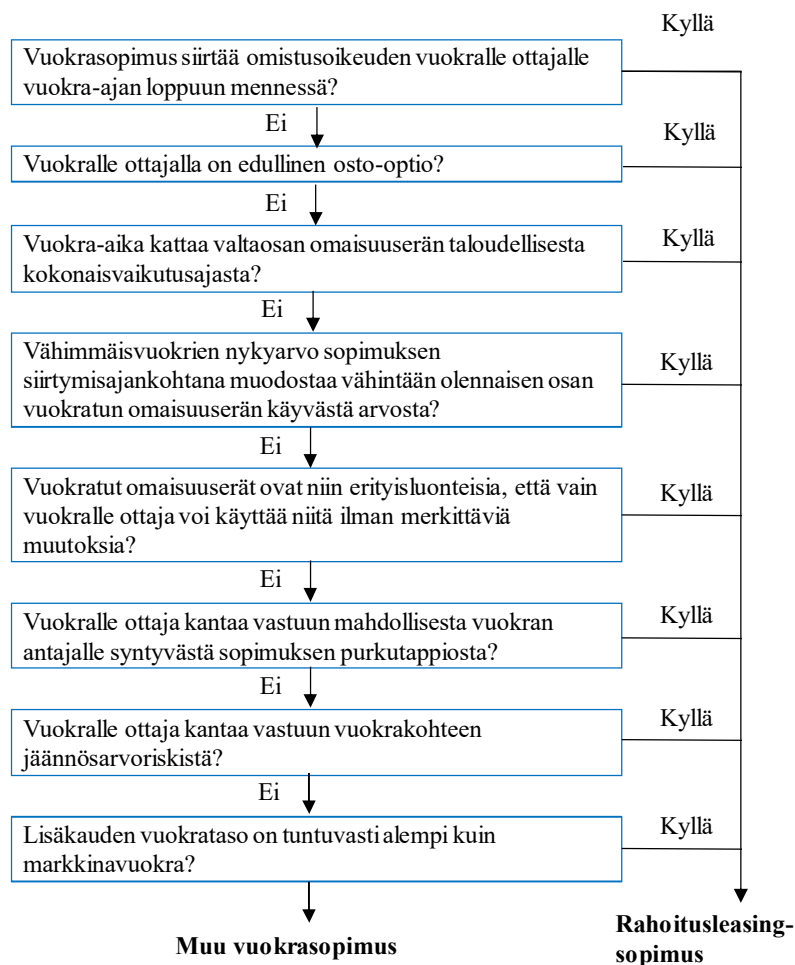
tuottojen vaihtelut. Etuja on kahdenlaisia: normaaleja liiketoiminnan tuottoja ja ylimääräisiä tuottoja. Vuokralle ottajalle jäävä omaisuuserän poistojen ja maksettavien korkojen jälkeinen tuotto on normaalia liiketoiminnan tuottoa. Jäännösarvon realisoitumisesta johdettu voitto vuokratuotteen päätyttyä on esimerkki ylimääräisestä tuotosta. Taloudellisten riskien ja etujen siirtyminen ei suoraan riipu omaisuuserän omistusoikeuden mahdollisesta siirtymisestä vuokralle ottajalle vuokra-ajan päätyttyä, vaan merkityksellistä on kumpi osapuoli vastaa riskeistä ja eduista, jotka ovat tyypillisiä omaisuuserän omistamiselle. (Greuning ym. 2011, 200; Halonen ym. 2013, 435.)

Monet yhteisöt näyttävät suosivan muita vuokrasopimuksia, vaikka rahoitusleasingso-
pimusten käyttö voi tietyissä tilanteissa olla yhteisön kannalta parempi ratkaisu. Rahoitusleasingso-
pimuksia käyttämällä yhtiöt pystyvät lykkäämään veronmaksuaan, koska vuokra-ajan alussa tuloslaskelman kulut ovat suuremmat kuin muilla vuokrasopimuksilla. Etenkin korkean verokannan maissa verojen maksun lykkääminen tulevaisuuteen, voi tarjota yhteisölle merkittäviä hyötyjä. Vuokra-ajan kokonaiskulut ovat normaalisti samat, riippumatta siitä, onko vuokrasopimus luokiteltu rahoitusleasingiksi vai muuksi vuokrasopimukseksi. (Greuning ym. 2011, 205–207.) Suomessa verotusta ei tehdä konsernitasolla vaan yritystasolla. IFRS-standardeja ei käytännössä noudateta tytäryhtiöissä vaan pelkästään konsernitasolla. Tästä johtuen suomalaiset tytäryhtiöt tekevät tilinpäätöksensä lähes aina Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti. Kirjanpitolainsäädäntö sallii IAS 17 -standardin mukaisen rahoitusleasingso-
pimuksen kirjanpidon käsittelyn. Jos yritykset eivät sovelle rahoitusleasingin kirjanpitolainsäädäntöä, silloin ne eivät hyödynnä mahdollisuuttaan lykätä veronmaksun ajankohtaa.

Kirjanpidossa rahoitusleasingso-
pimusta käsitellään kuin omaisuuserä olisi hankittu vieraan pääoman avulla eräkohtaisilla maksuilla. Rahoitusleasingso-
pimuksilla hankitut omaisuuserät kirjataan niiden luonteen mukaisesti tase-eriin, koska niiden esittäminen tilinpäätöksen liitetiedoissa ei antaisi riittävästi informaatiota. (Halonen ym. 2013, 435.) Rahoitusleasingso-
pimuksessa vuokralle ottaja maksaa vuokralle antajalle oikeudesta, jolla vuokralle ottaja saa valtaosan omaisuuserän käytöstä johtuvasta taloudellisesta hyödyistä. Jos rahoitusleasingso-
pimuksia ei merkittäisi vuokralle ottajan taseeseen, silloin yhteisön taloudelliset voimavarat ja velvoitteet esitettäisiin todellista pienempinä, mikä vääristäisi tunnuslukuja. (IFRS – 2016, 612.)

Kuviossa 1 esitetään IAS 17 -standardin mukainen vuokrasopimusten lajittelu rahoitusleasingiin ja muuhun vuokrasopimukseen. US GAAP -säännösten mukaan kyseessä on rahoitusleasingsopimus, jos vuokra-aika on 75 % tai enemmän omaisuuserän taloudellisesta kokonaisvaikutusajasta ja vähimmäisvuokramaksujen nykyarvo on vähintään 90 % omaisuuserän käyvästä arvosta. Edellä mainittuja lukuja voidaan käyttää IAS 17:n osalta suuntaa antavina, koska siinä ei anneta samanlaisia tarkkoja kriteereitä ja arvioinnissa tulee ottaa huomioon sopimuksen sisältö kokonaisuutena. (Halonen ym. 2013, 436.)

IAS 17: Vuokrasopimusten luokittelu



Kuvio 1: IAS 17 vuokrasopimusten luokittelu (Halonen ym. 2013, 437)

IAS 17 -standardia on arvosteltu muun muassa siitä, että rahoitusleasingsopimuksen ja muun vuokrasopimuksen välinen raja on vaikeasti määriteltävissä (Halonen ym. 2013, 447–448). Muun muassa eri henkilöiden näkemykset omaisuuserän taloudellisesta kokonaisvaikutusajasta voivat poiketa ja joissain tilanteissa omaisuuserän käyvän arvon määrittely voi osoittautua haastavaksi, minkä takia vuokrasopimusten välinen raja voi olla vaikeasti määriteltävissä. Tällaisessa tilanteessa yrityksen johdolla on mahdollisuus käyttää harkintavaltaansa vuokrasopimusten luokittelussa.

Yrityksen vuokratessa kopiokoneen kolmen vuoden vuokrasopimuksella ja vuokra-ajan päätyessä yrityksellä on osto-optio 3.000 eurolla. Vuokratun kopiokoneen taloudellinen käyttöaika on viisi vuotta ja vuokra-ajan päätyessä kopiokoneen markkinahinnan arvioidaan olevan 3.000 euroa. Vuokrasopimus on muu vuokrasopimus, koska:

- Vuokra-aika on alle 75 % taloudellisesta käyttöajasta eikä vuokralle ottajalla ole edullista osto-optiota.
- Sopimus olisi rahoitusleasingsopimus, jos kopiokoneen taloudellinen käyttöaika olisi neljä vuotta tai vuokra-ajan päätyessä sen arvon oletettaisiin olevan merkittävästi yli 3.000 euroa. Ensimmäisessä tapauksessa vuokra-aika kattaisi valtaosan omaisuuserän taloudellisesta vaikutusajasta ja toisessa tapauksessa vuokralle ottajalla olisi edullinen osto-optio.

Vuokrasopimukseen saattaa kuulua osatekijänä palvelu tai omaisuuserä on saatettu antaa vuokralle osana myytyä palvelua. Mikäli palveluelementin osuus on olennainen, voidaan vuokrattua omaisuuserää mahdollisesti pitää muuna vuokrasopimuksena. Sopimuksen luokitteluun eivät kuitenkaan vaikuta normaalit huoltopalvelut ja muut vastaavanlaiset palvelut. (Halonen ym. 2013, 439.)

Vuokrasopimukset, jotka koskevat maa-alueita ja rakennuksia jaotellaan rahoitusleasing- ja muiksi vuokrasopimuksiksi samoin kuin muutkin sopimukset. Maa-alueiden ja rakennusten osuuksia käsitellään normaalisti erikseen, vaikka ne kuuluisivat samaan sopimukseen. Vähimmäisvuokrat kohdistetaan syntymisajankohdan käypien arvojen suhteessa maa-alueelle ja rakennukselle. Mikäli vuokria ei voida luetettavasti jakaa maa-alueen ja rakennuksen kesken, vuokrasopimus on rahoitusleasingsopimus, pois lukien tilanne, jossa on selvää, että molemmat ovat muita vuokrasopimuksia. (IFRS – 2016, 611.) Maa-alueiden vaikutusaika on yleensä rajoittamaton. Jos maa-alueen vuokra-aika on useita kymmeniä vuosia, silloin maa-alueen jäännösarvon nykyarvon katsotaan olevan mitätön, mistä johtuen riskit ja edut siirtyvät olennaisilta osin vuokralle ottajalle. Maa-alueen vuokrasopimus saatetaan luokitella rahoitusleasingsopimukseksi, vaikka omistusoikeus ei siirtyisi vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättyessä. (Halonen ym. 2013, 438–439.)

2.3 Rahoitusleasingsopimusten kirjanpitokäsittely

Rahoitusleasingsopimuksesta kirjataan taseeseen omaisuuserä ja velka. Maksettava vuokra jakautuu velan lyhennykseen ja rahoituskuluun, joka näkyy tuloslaskelmassa. Tulokseen vaikuttaa myös omaisuuserästä tehtävä poisto.

Rahoitusleasingsopimuksella hankittu omaisuuserä kirjataan luonteensa mukaiseen ryhmään omaisuuseräksi ja tulevista vuokranmaksuista johtuvista velvoitteista kirjataan velka, joka on normaalisti yhtä suuri kuin omaisuuserän tasearvo. Kirjattavan velan arvo

on joko vuokrakohteen käypä arvo tai vähimmäisvuokrien nykyarvo sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Vähimmäisvuokrien nykyarvo saadaan diskonttaamalla vuokraerät sisäisellä korkokannalla. Mikäli sisäistä korkokantaa ei pystytä selvittämään, käytetään diskonttauskorkona vuokralle ottajan lisäluoton korkoa. Vuokralle ottajan lisäluoton korko tarkoittaa korkoa, jota vuokralle ottaja maksaisi omaisuuserän hankkimiseen tarvittavasta lainasta samaksi ajaksi käyttäen hankittavaa omaisuuserää vakuutena. Omaisuuserän tasearvo ei välttämättä ole sama kuin vuokrasopimusvelan arvo alkamisajankohtana, koska vuokralle ottajan mahdolliset alkuvaiheen välittömät rahoitusleasingsopimuksen varmistamiseen liittyvät menot kirjataan omaisuuserän lisäykseksi. (Halonen ym. 2013, 439–440; IFRS – 2016, 609, 612–613.)

Omaisuuserästä tehdään poistot samalla tavalla kuin yrityksen omistuksessa olevasta omaisuuserästä. Mikäli vuokratun omaisuuserän siirtyminen vuokralle ottajalle vuokra-ajan jälkeen ei ole kohtuullisen varmaa, omaisuuserä poistetaan vuokra-ajan tai taloudellisen vaikutusajan kuluessa, jos se on lyhyempi kuin vuokra-aika. Poistoaika voi olla vuokra-aikaa pidempi, jos omaisuuserän siirtyminen vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättymisen jälkeen on kohtuullisen varmaa. (IFRS – 2016, 613.) Normaalisti poistot tehdään tasapoistoina, mutta muitakin menetelmiä voidaan käyttää, jos menetelmä kuvaa paremmin hyödyn kertymistä yhteisölle (Halonen ym. 2013, 442).

Suoritettu vuokra sisältää velasta maksettavan koron, josta käytetään nimeä rahoitusmeno, ja velan lyhennysosuuden. Rahoitusmeno kohdistetaan jokaiselle vuokra-aikaan kuuluvalla kaudella efektiivisen koron menetelmällä, jolloin korkoprosentti taseen jäljellä olevalle velalle on sama koko vuokrakauden. Rahoitusmenon laskemisessa käytettävä korko on vuokrasopimuksen sisäinen korko tai sen puuttuessa vuokralle ottajan lisäluoton korko. Velan lyhennysosuus pienentää taseessa olevaa velkaa ja korkokulu kasvattaa tuloslaskelman rahoituskuluja. (Halonen ym. 2013, 440; IFRS – 2016, 608–609, 613.)

Taulukossa 1 havainnollistetaan vuokralle ottajan rahoitusleasingsopimuksen kirjauksia. Vuokrasopimuksessa kone on vuokrattu viideksi vuodeksi, minkä jälkeen se palautetaan vuokralle antajalle. Koneen taloudellinen kokonaisvaikutusaika on viisi vuotta, mistä johtuen omaisuuserä poistetaan viidessä vuodessa. Vähimmäisvuokra on 4.000 €/vuosi, joka maksetaan vuoden lopussa. Sopimuksen sisäinen korko on 10,425 %, mitä käyttämällä vähimmäisvuokrien nykyarvoksi saadaan 15.000 €. Vuokrasopimuksen alkaessa vuokrattu omaisuuserä ja velka kirjataan taseeseen käypään arvoon tai vähimmäisvuokrien nykyarvoon sen mukaan, kumpi niistä on alempi. Tässä tapauksessa molemmat ovat 15.000 €. Vuonna 1 tuloslaskelman kulut ovat 4.564 €; korkokulu 1.564 € ja poisto 3.000 €. Korkokulu on vuokra-ajan alkupuolella korkeampi kuin loppupuolella efektiivisen koron takia. Muusta vuokrasopimuksesta tuloslaskelman kuluksi kirjataan maksettu vuokra, joten vuonna 1 tulos olisi 564 € korkeampi, jos esitetty sopimus olisi muu vuokrasopimus.

Taulukko 1: Rahoitusleasingsopimus kirjanpidossa (Halonen ym. 2013, 441)

Tietoja vuokrasopimuksesta

Sisäinen korko	10,425 %
Vähimmäisvuokra €/vuosi	4 000
Jäännösarvo	-
Vähimmäisvuokrien nykyarvo	15 000
Käypä arvo	15 000

Vuosi	Velan arvo				Velan arvo	Aktivoitu hankintameno	Poisto	Aktivoitu hankintameno
	1.1	Suoritettu vuokra	Korko	Lyhennys	31.12	1.1	31.12	31.12
1	15 000	4 000	-1 564	-2 436	12 564	15 000	-3 000	12 000
2	12 564	4 000	-1 310	-2 690	9 873	12 000	-3 000	9 000
3	9 873	4 000	-1 029	-2 971	6 903	9 000	-3 000	6 000
4	6 903	4 000	-720	-3 280	3 622	6 000	-3 000	3 000
5	3 622	4 000	-378	-3 622	0	3 000	-3 000	0
		20 000	-5 000	-15 000			-15 000	

Omaisuserästä tehtävä poiston ja velan korkokulun summa ei yleensä ole yhtä suuri kuin kaudella maksetut vuokrat, mikä voidaan havaita myös taulukosta 1. Poiston ja velan lyhennyksen erot johtavat siihen, että omaisuuserän ja vuokrasopimusvelan arvo eivät ole yhtä suuria vuokra-ajan alkamisen jälkeen. (IFRS – 2016, 613.) Taulukossa 1 velan kirjanpitoarvo vuoden 1 lopussa on 12.564 € ja omaisuuserän arvo 12.000 €. Omaisuuserän poisto on vuokra-ajan alussa suurempi kuin velan lyhennys, mikä johtaa siihen, että sopimuksen alkamisajankohdan jälkeen omaisuuserän tasearvo on pienempi kuin velan.

2.4 Muut vuokrasopimukset

Muut vuokrasopimukset ovat yhteisöjen yleisin ja tärkein tapa hankkia taseen ulkopuolista rahoitusta (Lim ym. 2017, 100). Muita vuokrasopimuksia käyttämällä yhteisö pystyy muun muassa parantamaan kokonaispääoman tuottoa ja oman pääoman tuottoa, koska tulos on parempi vuokra-ajan alkupuolella ja kokonaispääoman määrä on pienempi. Johto saattaa suosia muita vuokrasopimuksia muun muassa silloin, jos heidän bonuksensa riippuvat pääoman tuotosta. Vuokravelvoitteiden pitäminen taseen ulkopuolella voi osoittautua hyödylliseksi myös lainojen kovenanttiehtojen takia. (Greuning ym. 2011, 206–208.) Muut vuokrasopimukset tarjoavat myös kirjanpidollista joustavuutta investointien toteuttamiseen kiinteillä vuokrakuluilla (Xu ym. 2017, 34). Muiden vuokrasopimusten avulla yhteisöt pystyvät myös kasvattamaan luotonotto kykyään ja alentamaan lainakustannuksiaan. Pelkät kirjanpidolliset syyt eivät siis selitä käytön yleisyyttä (ks. esim Eisfeldt & Rampini 2009, 1651; Lim ym. 2017, 113).

Vuokrasopimusta pidetään muuna vuokrasopimuksena, jos (ks. esim. Trifts & Porter 2017, 206):

- vuokra-aika on alle 75 % omaisuuserän taloudellisesta kokonaisvaikutusajasta;

- omaisuuserä ei siirry ilmaiseksi vuokralle-ottajalle vuokra-ajan päätyttyä;
- vuokra-ajan päättyessä vuokralle ottajalla ei ole oikeutta ostaa omaisuuserää merkittävästi alle odotetun markkinahinnan; ja
- vähimmäisvuokrien nykyarvo on alle 90 % omaisuuserän käyvästä arvosta vuokrasopimuksen tekohetkellä.

Muussa vuokrasopimuksessa vuokralle ottajalla on oikeus käyttää vuokrattua omaisuuserää rajoitetun ajan, mutta normaalit omaisuuserän omistamiselle tyypilliset riskit ja edut eivät olennaisilta osin siirry vuokralle ottajalle. Kaikki IAS 17 -standardin mukaiset vuokrasopimukset, jotka eivät ole rahoitusleasingsopimuksia, ovat muita vuokrasopimuksia. (Halonen ym. 2013, 429, 433.) Kirjanpitoa käsittelevässä kirjallisuudessa muita vuokrasopimuksia on kuvattu lyhytaikaisiksi vuokrajärjestelyiksi. Silti monilla yhtiöillä on merkittäviä ja pitkäaikaisia muista vuokrasopimuksista johtuvia vastuuta. Tästä johtuen yhteisöjen käytössä olevat omaisuuserät ovat huomattavasti suuremmat kuin taseessa esitetyt. (Imhoff ym. 1991, 51.) Esimerkiksi Kesko Oyj:n taseen ulkopuoliset vuokravastuut olivat vuoden 2017 lopussa 2,9 miljardia euroa, joista 2 miljardia euroa liittyy päivittäistavarakaupan kiinteistöjen tuleviin vuokriin (Kesko 2017). Päivittäistavarakaupan vuokravastuut liittyvät ruokakauppojen vuokrasopimusten perusteella tulevaisuudessa maksettaviin vuokriin. Vuokratuissa tiloissa myydään asiakkaiden tarvitsemia tuotteita. Ilman vuokrattuja tiloja asiakkaille ei pystyttäisi myymään tuotteita nykyisessä mittakaavassa. Vaihtoehtoisesti Kesko voisi omistaa vuokraamansa tilat, jotta asiakastarpeisiin pystytään vastaamaan samalla tavalla kuin tällä hetkellä. Näin toimittaessa taseen omaisuuserien ja velkojen arvo olisi aivan erilainen kuin vuoden 2017 tilinpäätöksessä raportoitu. Tällä tavalla ajateltaessa Keskon käytettävissä olevien omaisuuserien ja taseen omaisuuserien välillä on suuri ero.

Vuokrasopimuksen perusteella määräytyvät vuokrat, pois lukien palveluista johtuvat menot, kirjataan yleensä kuluiksi tasasuuruksina erinä vuokra-ajalle. Tasasuuruudesta kirjaustavasta voidaan poiketa, jos joku muu systemaattinen tapa kuvaa paremmin hyödyn kertymistä vuokralle ottajalle. Jos vuokrakohteen hyöty kertyy käyttäjälle tasaisesti koko vuokrakauden ajan, niin vuokratulot kirjataan tasasuuruksina erinä, vaikka vuokrat nousisivat vuokrakauden kuluessa. (IFRS – 2016, 614.) SIC 15 -tulkinta käsittelee uusiin tai uudistettaviin muihin vuokrasopimuksiin liittyviä kannustimia, joita vuokranantaja voi tarjota vuokralle ottajalle, jotta osapuolet allekirjoittavat vuokrasopimuksen. Kannustimet jaksotetaan koko vuokra-ajalle. Kannustimia ovat esimerkiksi vuokravapaakuukaudet, alennettu vuokra ja tilojen parannukset. Vuokralle antajan lupautuessa maksamaan vuokralaisen muuttokustannukset, sitä voidaan pitää vuokrasopimuksen tekemiseen liittyvänä kannustimena. (SIC 15.) Taloudellisten kannustimien avulla vuokralle ottajaa voidaan houkutella vuokraamaan omaisuuserä, esimerkiksi kompensoimalla muutosta aiheutuneita kustannuksia tai alentamalla vuokra-ajan alussa maksettavaa vuokraa. Vuok-

ralle antajan kannalta taloudellisten kannustimien tarjoaminen voi olla järkevää, jos toisena vaihtoehtona on, että omaisuuserää ei saada vuokratuksi ainakaan heti. Vuokralle antaja varmistuu siitä, että hän saa vuokratuottoja omaisuuserästä.

2.5 Myynti ja takaisinvuokraus

Yhteisön motiivina myynnille ja takaisinvuokraukselle voi esimerkiksi olla likviditeetin parantaminen (Halonen ym. 2013, 443). Myynti- ja takaisinvuokraustilanne on kokonaisuus, jossa myyjä vuokraa myymänsä omaisuuserän takaisin käyttöönsä. Normaalisti tulevasta vuokrasta ja myyntihinnasta neuvotellaan yhtenä kokonaisuutena, mistä johtuen ne eivät ole toisistaan riippumattomia. Takaisinvuokraussopimuksen ollessa rahoitusleasing, kyseessä on rahoitustapahtuma, jossa vuokralle antaja rahoittaa vuokralle ottajaa käyttäen omaisuuserää vakuutenaan. Mahdollista kirjanpitoarvon ylittävää myyntituloa ei voida tulouttaa heti myyjä-vuokralle ottajan kirjanpidossa, vaan se kirjataan velaksi taseeseen. Voitto jaksotetaan vuokra-ajalle. (IFRS – 2016, 619.) Takaisinvuokrasopimus on rahoitusleasing muun muassa silloin, kun takaisinvuokraaja on sitoutunut ostamaan omaisuuserän vuokra-ajan päättyessä. Seuraavassa kappaleessa annetaan esimerkki vuokralle ottajan kirjauksista, kun takaisinvuokraussopimus on rahoitusleasingsopimus.

Myytävän omaisuuserän tasearvo on 2 miljoonaa euroa, omaisuuserän myyntihinta 20 miljoonaa euroa ja myyjällä on velvollisuus ostaa omaisuuserä takaisin 10 miljoonalla eurolla 10 vuoden vuokra-ajan jälkeen. Takaisinvuokraussopimus on rahoitusleasingsopimus, josta myyjä-takaisinvuokraaja tekee seuraavat kirjaukset: (Halonen ym. 2013, 444.)

- Kirjaa 18 miljoonan euron myyntivoiton velaksi; ja
- Tulouttaa myyntivoittoa vuosittain 1,8 miljoonaa euroa.

Jos myynti- ja takaisinvuokraussopimuksen tuloksena syntyy muu vuokrasopimus, tapahtumalla on kolme mahdollista käsittelytapaa. Keskeistä on se, eroaako myyntihinta käyvästä arvosta. (IFRS – 2016, 619)

- Myyntihinnan perustuessa käypään arvoon kirjanpidon voitto tai tappio kirjataan heti.
- Myyntihinnan ollessa käypää arvoa alempi kirjanpidon mahdollinen tappio kirjataan heti, ellei ole sovittu, että tulevaisuuden vuokrat ovat markkinatasoa alemmat ja ne kompensoivat myyntihinnan ja käyvän arvon välisen eron. Jos tulevaisuuden vuokrat ovat markkinavuokraa alhaisemmat, tappio aktivoidaan ja kirjataan tulosvaikutteisesti omaisuuserän odotetun käyttöajan kuluessa.

- Myyntihinnan ollessa korkeampi kuin käypä arvo, niiden välinen erotus kirjataan taseeseen velaksi. Velka kirjataan tulosvaikutteisesti vuokrakohteen odotetun käyttöajan kuluessa. Mahdollinen käyvän hinnan ja kirjanpitoarvon erotus, eli kirjanpidon myyntivoitto tai -tappio, tuloutetaan heti.

Taulukossa 2 esitetään havainnollistava esimerkki myynti- ja takaisinvuokraussopimuksen voiton ja tappion kirjaamisen vaihtoehdoista, kun takaisinvuokraussopimus on muu vuokrasopimus.

Taulukko 2: IAS 17 myynti ja takaisinvuokraus, muu vuokrasopimus (Halonen ym. 2013, 445–446.)

Myynti ja takaisinvuokraus, muu vuokrasopimus

Kirjanpitoarvo	1 100 000
Käypä arvo	1 200 000
Vuokra-aika	4 vuotta

Myyntihinnan vaihtoehdot

Vaihtoehto 1	1 200 000	Liiketoimi on perustunut käypään arvoon
Vaihtoehto 2	1 000 000	
Vaihtoehto 3	1 400 000	

Vaihtoehto 1

Tuloutetaan heti kirjanpidon voitto 100 000.

Vaihtoehto 2

Kirjanpidon tappio 100 000 kirjataan heti paitsi, jos tulevaisuuden vuokrat ovat alle markkinatason ja ne kompensoivat tappion.

Jos kuitenkin tulevaisuuden vuokrat kompensoivat tappion, kirjataan tappio vuokra-ajan kuluessa (25 000/vuosi)

Vaihtoehto 3

1. Käyvän arvon ja myyntihinnan erotus 200 000 kirjataan taseeseen velaksi, josta voitto tuloutetaan vuokra-ajan kuluessa (50 000/vuosi)

2. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon erotus, eli kirjanpidon voitto 100 000 kirjataan heti.

2.6 Arvon alentumiset ja verotus

IAS 17 -standardi ei määrittele, miten vuokrattujen omaisuuserien arvonalentumistilanteissa tulee menetellä. Vuokrattuihin omaisuuseriin mahdollisesti tehtävät arvonalentumiset ja niiden palautukset tehdään IAS 36 Omaisuuserien arvon alentumisstandardia noudattaen ja ne ovat tulosvaikutteisia eriä. Joissain tapauksissa tulee soveltaa IAS 37 Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat -standardia. IAS 37 -standardia noudatetaan esimerkiksi, kun vuokrasopimus muuttuu tappiolliseksi vuokra-aikana, koska vuokrattu rakennus on jäänyt tyhjilleen. (Halonen ym. 2013, 447.) Tutkielmassa ei kuitenkaan perehdytä tarkemmin arvonalentumisten käsittelyyn, koska tutkielma keskittyy IAS 17 ja IFRS 16 -standardeihin ja muut standardit on rajattu tutkielman ulkopuolelle.

Rahoitusleasingsopimuksella vuokrattujen omaisuuserien tai taseen velkojen kirjanpitoarvon ja verotuksellisen arvon välillä voi syntyä väliaikaisia eroja, mikä aiheuttaa laskennallisen veron. Laskennallisten verojen käsittelyyn sovelletaan IAS 12 Tuloverot -standardia. Laskennallinen vero aiheutuu, kun leasingmaksut, jotka ovat yleensä verotuksessa vähennyskelpoisia, eroavat tulosvaikutteisesti kirjattavasta poistojen ja velan korko-osuuden summasta. (Halonen ym. 2013, 447.)

Vuokraustoiminnassa käytetyt omaisuuserät ovat elinkeinoverolain mukaan vuokralle antajan käyttöomaisuutta, joista vuokralle antaja tekee poistot. Vuokralle ottaja vähentää verotuksessaan maksamansa vuokratulot. EVL 54 §:n mukaan poiston vähentäminen verotuksessa edellyttää vastaavan vähennyksen tekemistä kirjanpidossa (EVL.) Elinkeinoverolain vaatimus kirjanpidon poistoista aiheuttaa ylimääräisiä verokustannuksia IFRS-tilinpäätöksen tekeville rahoitusleasingsopimusten vuokralle antajille, koska vuokralle antaja ei voi verotuksessa vähentää poistoja, joita ei ole tehty kirjanpidossa. Vuokralle ottajan rahoitusleasingsopimuksesta maksama vuokra on verotuksessa kokonaan vähennyskelpoinen, joten vuokralle ottajalle ei aiheudu verotuksellisia ongelmia rahoitusleasingsopimuksista. (Halonen ym. 2013, 449.)

Leasingsopimusten verokohtelun arviointi sopimuksen oikeudellisen muodon perusteella aiheuttaa eroja kirjanpidon ja verotuksen välillä. Verotuksellinen ongelma aiheutuu sopimusten pitkäaikaisuudesta ja sopimusehdoista, joiden perusteella taloudellisesti katsottuna ne vaikuttavat joko vuokrasopimuksilta tai kaupoilta. Kirjanpitolain mukaan vuokrasopimus, joka siirtää siihen perustuvat riskit ja edut olennaisilta osin vuokralle ottajalle sopimuskauden alkaessa, salli vuokralle antajan kirjaukset kuin omaisuuserä olisi myyty. Kirjanpitovelvollinen voi laatia tilinpäätöksen ja/tai konsernitilinpäätöksen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti. Nykyisen käytännön mukaan verotuksellinen omistaja ei voi vähentää poistoja verotuksessaan, jos niitä ei ole tehty kirjanpidossa. (Torkkel 2017, 269–271, 274–277.) Kirjanpitolain ja verolainsäädännön erot aiheuttavat ylimääräisiä verokuluja vuokralle antajille, koska he voivat verotuksessa vähentää vain kirjanpidossa tehdyt poistot. IAS 17 -standardissa vuokralle antaja ei kirjaa poistoja rahoitusleasingsopimuksista, mikä muodostuu ongelmaksi.

2.7 IAS 17 soveltamisalaa laajentavat SIC 27 ja IFRIC 4 -tulkinnat

SIC 27 sellaisten liiketoimien tosiasiallisen sisällön arvioiminen, joihin kuuluva sopimus on oikeudelliselta muodoltaan vuokrasopimus -tulkinnan mukaan IAS 17 -standardia sovelletaan ketjutettuihin transaktioihin, mikäli niiden tosiasiallinen muoto on vuokrasopimus. Tulkinnan mukaan transaktiot, jotka liittyvät läheisesti toisiinsa, tulee käsitellä yhtenä transaktiona, koska muutoin tapahtumien taloudellisia vaikutuksia ei välttämättä ym-

märretä oikein. Tulkinnaissa annetuissa esimerkissä yhteisö vuokraa omaisuuserän sijoittajalle päävuokrasopimuksella ja yhteisö takaisinvuokraa sen alivuokrasopimuksella omaisuuserää lyhyemmäksi ajaksi ja alivuokrasopimuksen päättyessä yrityksellä on osto-optio. Esimerkissä sijoittajalla on päävuokrasopimuksessa sovittuja ehtoja, joiden perusteella se saa tuottoa sopimuksesta, vaikka yhteisö ei käyttäisi osto-optiota. Tässä tapauksessa liiketoimen tarkoituksena saattaa olla veroetujen hankkiminen. Mikäli ketjutettuja transaktioita käsitellään yhtenä, transaktio voi täyttää vuokrasopimuksen tunnusmerkit, vaikka yksittäin käsiteltynä näin ei olisi. (SIC 27.)

IFRIC 4 miten määritetään, sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen -tulkinta ohjeistaa, pitääkö järjestelyä käsitellä kirjanpidossa IAS 17 -standardin mukaisesti. Tulkinnaissa on annettu esimerkkejä järjestelyistä, joissa toimittaja mahdollisesti antaa asiakkaalle oikeuden käyttää omaisuuserää yhdistettynä siihen liittyviin palveluihin. Tällaisia järjestelyjä ovat muun muassa toimintojen ulkoistamiset, televiestintäalan kapasiteetin käyttöoikeuksia koskevat järjestelyt ja sopimukset, joissa ostajan täytyy suorittaa käytöstä riippumaton maksu (take or pay -järjestely). Järjestelyn tai sen osan on perustuttava tietyn omaisuuserän käyttöön ja annettava kyseisen omaisuuserän käyttöoikeus, jotta järjestely voidaan tulkita vuokrasopimukseksi. Normaalit takuovelvoitteet omaisuuserän korvaamiseksi eivät kuitenkaan estä käsittelyä vuokrasopimuksena. Mahdollinen vuokrasopimuksen sisältyminen järjestelyyn arvioidaan järjestelyn syntymisajankohtana (IFRIC 4.)

Vuokrasopimusstandardia käytetään vain järjestelyn IFRIC 4:n mukaiseen vuokrasopimusosaan, muihin osiin sovelletaan niitä koskevia standardeja. Vuokrasopimuksen ja muiden osien maksut erotetaan käypien arvojen suhteessa, jotta kirjanpidon käsittely tapahtuu standardien vaatimusten mukaisesti. Vuokralle ottajan vähimmäisvuokriin sisällytetään vuokranmaksut, jotka koskevat omaisuuserän käyttöoikeutta. Muut maksut, kuten palveluista tai tuotantopanoksista suoritettavat maksut, eivät ole vuokranmaksuja. (Halonen ym. 2013, 432.)

2.8 IAS 17 ja IFRS 16 -standardien keskeiset erot ja vaikutukset taseeseen, tuloslaskelmaan, tunnuslukuihin ja rahavirtalaskelmaan

Taulukossa 3 esitetään IAS 17 ja IFRS 16 -standardien väliset keskeiset erot, joita ovat vuokrasopimusten luokittelu, vuokrasopimuksista tehtävät kirjaukset, myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyn kirjanpito ja vuokrakulujen rahavirtalaskelman esittämisestä.

Taulukko 3: IAS 17 ja IFRS 16 keskeiset erot (Halonen ym. 2017, 424–425)

Aihe	IAS 17	IFRS 16
Vuokrasopimusten luokittelu	Rahoitusleasingsopimus ja muu vuokrasopimus	Ei luokittelua
Vuokralle ottajan tase	Rahoitusleasingsopimus: - Kirjataan omaisuuserä ja vuokrasopimusvelka Muu vuokrasopimus: - Ei kirjata taseeseen	Vuokrasopimuksista kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka - Helpotettua kirjanpitoa sovellettaessa ei kirjata taseeseen
Vuokralle ottajan tuloslaskelma	Rahoitusleasingsopimus: - Poistot omaisuuserästä - Korkomeno rahoitusvelasta - Muuttuvat vuokrat niiden aiheutuessa Muu vuokrasopimus: - Vuokrakulu tasasuuruksina erinä koko vuokra-ajalle	Kirjataan: - Poistot käyttöoikeusomaisuuserästä - Korkomeno vuokrasopimusvelasta - Muuttuvat vuokrat, joita ei huomioida vuokrasopimusvelassa ja vuokrakulut sopimuksista, joihin käytettiin helpotusta, kirjataan niiden aiheutuessa
Myynti ja takaisinvuokraus	Perustuu takaisinvuokraussopimuksen luokitteluun	Perustuu siihen, katsotaanko myynnin olevan IFRS 15 -standardin mukainen myynti
Vuokrakulujen käsittely rahavirtalaskelmassa	Rahoitusleasingsopimus: - Vastaavalla tavalla kuin IFRS 16 Operatiivinen vuokrasopimus: - Liiketoiminnan rahavirta	Velan lyhennyksen osuus: - Rahoituksen rahavirta Koron osuus: - Liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirta (yhtiön valinnan mukaan) Sopimukset, joihin on käytetty helpotusta: - Liiketoiminnan rahavirta

IAS 17 -standardissa vuokralle ottaja luokittelee vuokrasopimukset muihin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimuksiin. Luokittelusta luovutaan IFRS 16 -standardissa, jossa vuokralle ottaja esittää taseessaan varat ja velat kaikista yli 12 kuukauden vuokrasopimuksista, pois lukien arvoltaan vähäiset omaisuuserät. (IASB 2016b, 2.) Standardin vaikutukset tilinpäätökseen riippuvat vuokrasopimuskannasta ja yhteisön käyttämistä apukeinoista ja helpotuksista. IFRS 16 käyttöönoton odotetaan kasvattavan yhteisön varoja ja velkoja, kohdistavan aiempaa suuremman osan vuokrakustannuksista vuokra-ajan alkupuolelle ja kasvattavan käyttökatetta sekä liikevoittoa. (Deloitte 2016, 3.)

IFRS 16 -standardissa vuokrasopimuksen määritelmä pohjautuu kysymykseen, kummalla osapuolella on omaisuuserän käyttöä koskeva määräysvalta. Jatkossa ei enää riitä, että vuokralle ottaja on oikeutettu olennaiseen osaan omaisuuserän käytöstä saatavaan hyötyyn, vaan vuokralle ottajan täytyy myös pystyä ohjaamaan omaisuuserän käyttöä. (PwC 2016a, 6.)

Taulukossa 4 esitetään yhteenveto IASB:n arviosta, miten IFRS 16 -vuokrasopimusstandardi vaikuttaa taseeseen, tuloslaskelmaan ja muutamiin tunnuslukuihin.

Taulukko 4: IFRS 16 vaikutukset (IASB 2016a, 42, 44, 53–54)

Erä/ tunnusluku	Muutos
Tase	
Varat	Kasvaa
Velat	Kasvaa
Tuloslaskelma	
Käyttökate	Kasvaa
Poistot	Kasvaa
Liikevoitto	Kasvaa
Rahoituskulut	Kasvaa
Tulos	Riippuu vuokrasopimusportfoliosta
Tunnusluvut	
ROE	Riippuu tuloksesta
Velat/oma pääoma	Kasvaa
Current ratio	Heikkenee

IFRS 16 -standardin suurimmat vaikutukset kohdistuvat taseeseen, koska vuokrasopimuksista kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka. Yhteisöillä, joilla on merkittävä määrä taseen ulkopuolisia vuokrasopimuksia, standardi tulee aiheuttamaan merkittäviä muutoksia varoista ja veloista johdettaviin tunnuslukuihin. (Deloitte 2016, 3; IASB 2016b, 4; PwC 2016a, 1.) Käyttöoikeusomaisuuserästä kirjattava poisto ja vuokrasopimusvelan korkokulu aiheuttavat muutoksia tuloslaskelmassa, koska IAS 17 -standardia sovellettaessa muiden vuokrasopimusten vuokratulot ovat liiketoiminnan muita kuluja. IFRS 16 siis muuttaa erää, jossa kulut esitetään, mistä johtuen käyttökate ja liikevoitto tulevat kasvamaan. (Deloitte 2016, 3; PwC 2016a, 1, 15.) Tulovaihtelut riippuvat vuokrasopimusportfoliosta. Mikäli se on tasaisesti jakautunut, odotetaan vaikutusten olevan neutraaleja. (IASB 2016a, 42–45.) Tasaisesti jakautunut vuokrasopimusportfolio tarkoittaa sitä, että yhteisöllä on rahamääräisesti suunnilleen saman verran eri vuokra-ajan vaiheissa olevia vuokrasopimuksia.

Vuokratulujen kirjaamisen ajankohta tulee muuttumaan, koska tasapoisto ja korkokulu aiheuttavat etupainotteisen vuokratulun, eli vuokra-ajan alkupuolella tulos on heikompi kuin loppupuolella. Vuokrasopimusvelkaan käytettävä efektiivinen korko johtaa siihen, että korkokulu on suurempi vuokra-ajan alussa kuin loppupuolella. (Deloitte 2016, 3; IASB 2016b, 5; PwC 2016a, 15.) Oman pääoman tuottoprosentin muutos riippuu pääosin yrityksen vuokrasopimusportfoliosta. Velkojen suhde omaan pääomaan tulee kasvamaan, koska taseeseen kirjataan uusia velkoja. Osa kirjattavista veloista on lyhytaikaisia, mikä aiheuttaa current ration heikkenemisen. (IASB 2016a, 53–54.)

Myynti- ja takaisinvuokraustapahtuman kirjanpidon käsittely muuttuu merkittävästi, koska IFRS 16 -standardissa käsittely riippuu siitä, pidetäänkö omaisuuserän luovutusta myyntinä. IAS 17:n mukaan vuokralle ottajan kirjanpidon käsittely riippuu pääosin takaisinvuokrauksen luokittelusta joko rahoitusleasingsopimukseksi tai muuksi vuokrasopimukseksi. (PwC 2016a, 25.) IAS 17 -standardin mukaan takaisinvuokrasopimuksen ollessa muu vuokrasopimus myyjä-vuokralle ottaja tunnistaa kirjanpidossaan käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välisen voiton, joka tuloutetaan heti. IFRS 16 -standardin mukaan kirjanpidollinen voitto on rajattu siirrettyjen oikeuksien määrään. (Deloitte 2016, 85.)

Muiden vuokrasopimusten vuokrat ovat IAS 17 -standardin mukaan liiketoiminnan rahavirtaan sisältyviä eriä. IFRS 16 -standardissa velan lyhennyksen osuus vuokrasta sisältyy rahoituksen rahavirtaan ja vuokrasopimusvelan korko esitetään joko liiketoiminnan rahavirrassa tai rahoituksen rahavirrassa valitun periaatteen mukaan. Liiketoiminnan rahavirtaan sisältyvät lyhytaikaisten ja arvoltaan vähäisten omaisuuserien vuokrasopimusten maksut ja muuttuvia vuokria koskevat maksut, joita ei ole otettu huomioon vuokrasopimusvelan määrittämisessä. IFRS 16 -standardi parantaa liiketoiminnan rahavirtaa ja heikentää rahoituksen rahavirtaa vuokrakulujen erilaisen ryhmittelyn johdosta. (PwC 2016a, 0, 32.) Tutkielmassa ei käydä tarkemmin läpi vuokrasopimusstandardien rahavirtavaikutuksia, koska standardeihin liittyvissä materiaaleissa ilmaistaan vain, mihin rahavirtaerään velan lyhennyksen osuus vuokrasta, vuokrasopimusvelan korko, lyhytaikaisten ja arvoltaan vähäisten vuokrasopimusten maksut ja muuttuvat vuokrat sisältyvät.

3 IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET -STANDARDI VUOKRALLE OTTAJAN KANNALTA

Vuokrausta käytetään usein tuotantovälineiden ja muiden omaisuuserien hankintaan. Vuokraukseen liittyy useita etuja ostamiseen verrattuna. Se on joustavampaa, yritys saa lainanottoa helpommin rahoitusta omaisuuserän toimiessa vakuutena, vuokralle ottaja ei välttämättä kannaa jäännösarvoriskiä ja vuokrauksella voidaan saada veroetuja, koska vuokranmaksut ovat verovähennyskelpoisia, kun taas poistojen verovähennys oikeus on rajallinen. (Halonen ym. 2017, 373.) IFRS 16 -standardi määrittelee vuokrasopimusten kirjaamista, arvostamista, esittämistapaa ja vuokrasopimuksista tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevat periaatteet. Standardin tavoitteena on, että vuokralle ottaja ja vuokralle antaja esittävät merkityksellistä tietoa kyseisistä liiketoimista tilinpäätöksen käyttäjille. Annetun tiedon tulee kuvastaa liiketoimia todenmukaisesti. Yhteisön antama tieto tarjoaa tilinpäätöksen käyttäjille perustan arvioida vuokrasopimusten vaikutusta taloudelliseen asemaan, tulokseen ja rahavirtoihin. IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardia tulee soveltaa johdonmukaisesti piirteiltään samanlaisiin sopimuksiin samankaltaisissa olosuhteissa. (IFRS 16 – 2016, 8.)

IFRS 16 -standardissa vuokralle ottaja kirjaa lähtökohtaisesti kaikista vuokrasopimuksista taseeseen käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan (PwC 2016a, 12, 22). Vuokrasopimusten taseeseen kirjaamistapa on samankaltainen kuin IAS 17 -standardin rahoitusleasingsopimusten kirjanpitokäsittely. Kirjattava käyttöoikeusomaisuuserä perustuu oikeuteen käyttää vuokrattua omaisuuserää ja vuokrasopimusvelka kuvaa tulevien vuokrien nykyarvoa. (KPMG 2016, 26; PwC 2016a, 12.) IFRS 16 -standardin tekemisen motiivina on ollut se, että IAS 17 -standardin vuokrasopimusten luokittelu on ollut haastavaa. Luokittelu on voinut johtaa tilanteisiin, joissa vuokrasopimuksia on tarkoituksen-hakuisesti luokiteltu muiksi vuokrasopimukseksi, jotta niitä ei kirjata taseeseen heikentämään tunnuslukuja. (Halonen ym. 2017, 373.) IFRS 16 -standardissa vuokralle ottajan ja vuokralle antajan kirjanpidon käsittelyt eivät tule olemaan symmetrisiä, koska vuokralle antajan muu vuokrasopimus kirjataan molempien taseeseen (Torkkel 2017, 278).

3.1 Soveltamisalue ja vuokrasopimuksen määritelmä

IFRS 16 -standardia sovelletaan vuokrasopimuksiin, myös käyttöoikeusomaisuuseriä koskeviin edelleenvuokraussopimuksiin, lukuun ottamatta (IFRS 16 – 2016, 8):

- Uusiutumattomien luonnonvarojen etsintää ja käyttöä koskeviin vuokrasopimuksiin.
- IAS 41 Maatalous -standardiin kuuluvia biologisia hyödykkeitä koskeviin vuokrasopimuksiin.

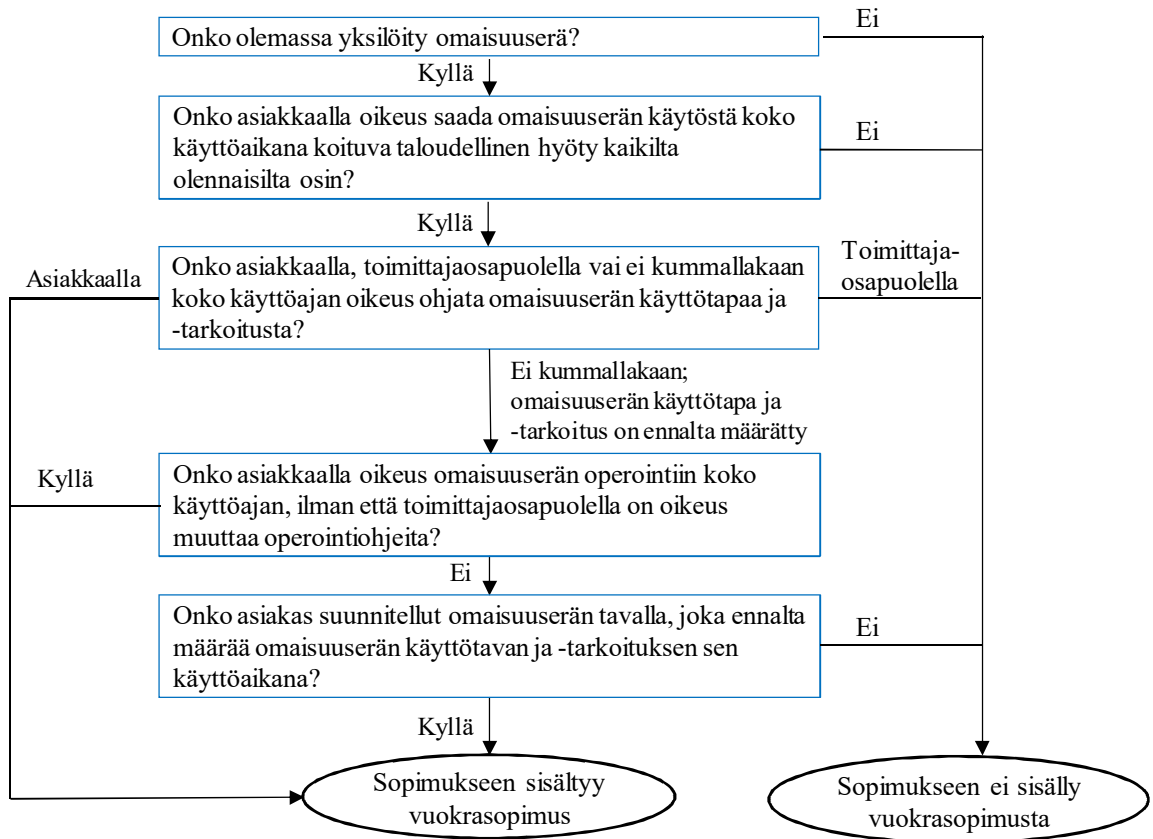
- IFRIC 12:n mukaisiin palvelutoimilupajärjestelyihin.
- IFRS 15:n Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin soveltamisalaan kuuluviin henkistä omaisuutta koskeviin lisensseihin.
- IAS 38 Aineettomat hyödykkeet -standardin soveltamisalaan kuuluviin oikeuksiin, joita vuokralle ottajalle on, esimerkiksi elokuvien, patenttien ja tekijänoikeuksia koskevien lisenssisopimusten perusteella.

IFRIC 12 -tulkinnan palvelutoimilupajärjestelyjä ja IFRS 15 -standardin henkistä omaisuutta koskevia lisenssejä ei ole rajattu pois IAS 17 -standardin soveltamisalueesta. Muilta osin IFRS 16 -standardin soveltamisalue on samanlainen kuin IAS 17 -standardissa.

Itsenäisiä sopimuksia, jotka on tehty samaan aikaan tai lähes samaan aikaan, saman osapuolen tai osapuolen lähimpiin kanssa, pitää joissain tapauksissa käsitellä yhtenä sopimuksena. Jos vähintään yksi seuraavista ehdoista toteutuu, sopimuksia käsitellään yhtenä kokonaisuutena: sopimukset on neuvoteltu yhtenä kokonaisuutena, jolla on yhteinen kaupallinen tavoite, yhden sopimuksen vastike riippuu toisen sopimuksen hinnasta/sopimuksesta suoriutumisesta tai omaisuuserien käyttöoikeudet muodostavat yhden vuokrasopimuskomponentin. (IFRS 16 – 2016, 31.)

Arviointi, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältyykö siihen vuokrasopimus, tulee tehdä sopimuksen syntymisajankohtana. Sopimus on vuokrasopimus tai siihen sisältyy vuokrasopimus, jos se antaa oikeuden yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskevaan määräysvaltaan tietyn ajanjaksoksi vastiketta vastaan. (IFRS 16 – 2016, 9.) Määritelmä vaikuttaa selkeältä, mutta todellisuudessa arviointiin voi liittyä haasteita, tuottaako sopimus oikeuden omaisuuserän käyttöön vai onko kyseessä palvelu, joka tuotetaan omaisuuserää käyttäen. Palvelusopimuksessa omaisuuserän määräysvalta on toimittajaosapuolella. (Deloitte 2016, 16; PwC 2016a, 1.)

Analysointia ja ehtoja, onko kyseessä vuokrasopimus tai sisältääkö sopimus vuokrasopimuksen, esitetään tarkemmin kuviossa 2. Kuvioista ei ilmene, että sopimukseen sisältyvä vuokrasopimus voi myös olla lyhyempi kuin sopimuksen voimassaoloaika. Vuokrasopimus voi olla lyhyempi kuin sopimuksen voimassaoloaika, jos asiakkaalla on oikeus yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskevaan määräysvaltaan, mutta määräysvalta ei kata sopimuksen koko voimassaoloaika. (IFRS 16 – 2016, 9, 32, 37.)



Kuvio 2: IFRS 16 vuokrasopimuksen tunnistaminen (IFRS 16 – 2016, 37)

Arviointi, sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen, pohjautuu siihen, riippuuko järjestelyn velvoitteiden täyttäminen yksilöidystä omaisuuserästä vai pystyykö palvelun tuottaja täyttämään velvoitteet muutoin kuin yksilöidyllä omaisuuserällä (Deloitte 2016, 3; KPMG 2016, 26). Omaisuuserä on yksilöity, jos se yksilöidään sopimuksessa tai toimittajaosapuoli pystyy täyttämään sopimuksen vain tiettyä omaisuuserään käyttämällä. Sopimus ei kuitenkaan sisällä yksilöityä omaisuuserää, jos toimittajalla on tosiasiallinen oikeus korvata omaisuuserä. Tosiasiallinen oikeus omaisuuserän korvaamiseen syntyy, jos toimittaja käytännössä pystyy korvaamaan omaisuuserän ja toimittaja hyötyy vaihdosta taloudellisesti. (Deloitte 2016, 17; PwC 2016a, 2.) Vuokrasopimuksen vaatimus omaisuuserän yksilöinnistä voi aiheuttaa sen, että esimerkiksi viiden vuoden sopimus monitoimilaitteesta ei todennäköisesti ole vuokrasopimus vaan palvelusopimus, jos (Peill 2016, 32):

- Laitteen rikkoutuessa ja muulloinkin toimittaja voi joko korjata laitteen tai vaihtaa sen uuteen.
- Sopimuksen keston aikana on todennäköistä, että palveluntarjoaja käyttää korvausoikeuttaan, jotta korjauskulut pysyvät kohtuullisina sopimuskauden ajan.

Omaisuuserän määräysvalta on vuokralle ottajalla, jos hänellä on koko käyttöajan oikeus sekä saada omaisuuserän käytön taloudellinen hyöty kaikilta olennaisilta osin itsel-

leen että oikeus ohjata omaisuuserän käyttöä. Omaisuuserän käytöstä voidaan saada taloudellista hyötyä suoraan tai epäsuorasti eri tavoilla, kuten käyttämällä omaisuuserää tai vuokraamalla se edelleen. (IFRS 16 – 2016, 9, 32, 34.) Tilanteessa, jossa vuokralle antajalle maksetaan tietty prosenttiosuus esimerkiksi myymälätilan myynnistä vastikkeena, ei estä sitä, että asiakkaalla on oikeus saada tilan käytöstä koituva taloudellinen hyöty kaikilta olennaisilta osin, koska (IFRS 16 – 2016, 34–35):

- myynnin rahavirrat ovat taloudellista hyötyä, jonka asiakas saa tilan käytöstä; ja
- vain osa rahavirroista maksetaan vuokralle antajalle vastikkeena käyttöoikeudesta.

Arvioitaessa, kenellä on oikeus ohjata omaisuuserän käyttöä, tarkastellaan, onko asiakkaalla oikeus päättää omaisuuserän käyttötavasta ja -tarkoituksesta ajan kuluessa. Vuokralle ottajalla on oikeus ohjata omaisuuserän käyttötapaa ja -tarkoitusta, jos hän voi sopimuksessa määritellyn käyttöoikeutensa rajoissa muuttaa käyttötapaa ja -tarkoitusta koko käyttöajan. Omaisuuserän ohjausoikeutta arvioitaessa otetaan huomioon merkityksellisimmät päätöksenteko-oikeudet, joilla on vaikutusta omaisuuserän käytöstä saavaan taloudelliseen hyötyyn. (Halonen ym. 2017, 380.)

Asiakas tekee laivan omistajan, tässä tapauksessa myös toimittaja, kanssa sopimuksen rahdin kuljettamisesta kaupungista A kaupunkiin B laivalla, joka on määritelty sopimuksessa, eikä toimittajalla ole oikeutta korvata sitä toisella. Sopimuksessa määritelty rahti täyttää olennaisen osan laivan kapasiteetista ja nouto- ja toimituspäivät on määritetty sopimuksessa. Toimittajaosapuoli hoitaa operoinnin ja vastaa rahdin kuljettamisesta. Asiakas ei saa hankkia muuta tahoa operoimaan laivaa eikä operoida sitä itse. Sopimukseen ei sisälly vuokrasopimusta (IFRS 16 – 2016, 106–107.):

- Laiva on yksilöity omaisuuserä, eikä toimittajaosapuolella ole oikeutta korvata sitä toisella.
- Asiakas saa laivan käytöstä käyttöaikana koituvan taloudellisen hyödyn kaikilta olennaisilta osin, koska rahti vie laivan kapasiteetin kaikilta olennaisilta osilta.
- Käyttötapaa ja -tarkoitus, eli rahdin kuljettaminen kaupungista A kaupunkiin B, on ennalta määrätty sopimuksessa.
- Asiakkaalla ei ole käyttöaikana oikeutta muuttaa laivan käyttötapaa ja tarkoitusta, eikä sillä ole muita käyttöä koskevia päätöksenteko-oikeuksia.
- Sopimus ei sisällä vuokrasopimusta, koska asiakkaalla ei ole käyttöä koskevaa määräysvaltaa, eikä asiakas ole suunnitellut laivaa.

Kun on tunnistettu, että sopimus sisältää vuokrasopimuksen, yhteisön täytyy selvittää, sisältääkö se muitakin kuin vuokrasopimuskomponentteja. Jokaista sopimuksen vuokrasopimuskomponenttia pitää käsitellä erillään muista kuin vuokrasopimuskomponenteista, ellei yhteisö käytä standardin sallimaa apukeinoa. Mikäli yhteisö ei käytä sopimuskomponenttien käsittelyä koskevaa apukeinoa, tulee sopimuksen mukainen vastike kohdistaa kullekin vuokrasopimuskomponentille. Vastikkeiden kohdistus tehdään erillishintojen

perusteella. Sopimuskomponenttien suhteelliset erillishinnat määritetään käyttämällä hintaa, jonka vuokralle antaja tai samankaltainen toimittaja veloittaisi yhteisöltä samasta tai vastaavanlaisesta komponentista. Mikäli erillishintaa ei voida helposti selvittää, käytetään vuokralle ottajan arvioita. (IFRS 16 – 2016, 9–10.)

Omaisuserän käyttöoikeutta pidetään erillisenä vuokrasopimuskomponenttina, jos (IFRS 16 – 2016, 38; PwC 2016a, 8):

- Vuokralle ottaja voi hyötyä omaisuserän käyttämisestä sellaisenaan tai muiden helposti saatavissa olevien resurssien kanssa; ja
- Omaisuserä ei ole erittäin riippuvainen kyseessä olevan sopimuksen muista omaisuseristä eikä omaisuserällä ole niiden kanssa suuresti keskinäisiä yhteyksiä.

Vuokralle ottaja vuokraa käyttöönsä puskutraktorin, kuorma-auton ja kaivinkoneen kaivostoimintaa varten neljän vuoden sopimuksella. Vuokralle antaja sopii huoltavansa edellä mainittuja laitteita koko vuokra-ajan. Sopimuksesta suoritettava kokonaisvastike on 600.000, josta maksetaan vuosittain 150.000, sekä muuttuva osuus, joka riippuu kaivinkoneen huoltoon käytettävistä työtunneista. Muuttuvan maksun yläraja on 2 % kaivinkoneen jälleenhankintamenosta. Yritys ei käytä sopimuskomponentteja koskevaa apukeinoja. (IFRS 16 – 2016, 119–120.)

- Vuokrasopimuksessa on kolme vuokrasopimuskomponenttia ja kolme huoltopalveluista aiheutuvaa muuta kuin vuokrasopimuskomponenttia. Puskutraktoria, kuorma-autoa ja kaivinkonetta koskevat vuokrasopimukset ovat jokainen erillisiä vuokrasopimuskomponentteja, koska:
 - Vuokralle ottaja voi hyötyä jokaisen laitteen käyttämisestä sellaisenaan tai muiden helposti saatavissa olevien resurssien kanssa, koska vuokralle ottaja voisi esimerkiksi vuokrata tai ostaa vastaavan laitteen; ja
 - Laitteet eivät ole erittäin riippuvaisia toisistaan, eikä niillä ole paljon keskinäisiä yhteyksiä. Vuokralle ottajan päätös vuokrata tai jättää vuokraamatta muut laitteet vuokralle antajalta ei vaikuta merkittävästi sen mahdollisuuksiin saada hyötyä kustakin vuokratusta laitteesta.
- Määritetään vuokrasopimuskomponenttien ja muiden kuin vuokrasopimuskomponenttien erillishinnat.
 - Vuokralle ottaja on havainnut, että neljän vuoden vuokra puskutraktorista olisi yhteensä 170.000, kuorma-autosta 102.000 ja kaivinkoneesta 224.000. Kunkin vuokrasopimuskomponentin erillishinta on edellä mainittu neljän vuoden vuokra.
 - Useat toimittajat tarjoavat puskutraktorin ja kuorma-auton huoltopalveluita neljäksi vuodeksi vuokrasopimuksen ehtoja vastaavilla maksuehdoilla. Puskutraktorin huoltopalvelun hinta olisi 32.000 ja kuorma-auton 16.000. Vuokralle antaja on ainut toimittaja, joka tarjoaa huoltopalvelua

samankaltaiselle kaivinkoneelle neljäksi vuodeksi. Huoltopalvelun hinta on 56.000, minkä lisäksi maksetaan muuttuvaa maksua, joka riippuu huoltoon käytetyistä tunneista. Muuttuva maksu ei ole IFRS 16 -standardin mukainen vuokra, minkä johdosta muiden kuin vuokrasopimuskomponenttien vastikkeet ovat yhteensä 104.000.

- Vastikkeet kohdistetaan sopimuskomponenteille erillishintojen mukaan. Vuokrasopimuskomponenttien osuudet vastikkeista ovat: puskutraktori 170.000, kuorma-auto 102.000 ja kaivinkone 224.000. Muiden kuin vuokrasopimuskomponenttien osuus vastikkeista on 104.000.

3.2 Sallitut helpotukset ja apukeinot

Standardin sallimat helpotukset koskevat lyhytaikaisia ja arvoltaan vähäisten omaisuuserien vuokrasopimuksia. Apukeinot liittyvät vuokrasopimussalkun käyttöön ja vuokrasopimus- ja muiden komponenttien erottelematta jättämiseen. Helpotusten on tarkoitus tehdä standardin käytännön soveltaminen kevyemmäksi siten, että vuokrasopimusten taaseeseen merkitsemisestä ei kuitenkaan tingitä liikaa (KPMG 2016, 29).

Lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-aika on alkamisajankohtana enintään 12 kuukautta. Osto-option sisältävä vuokrasopimus ei kuitenkaan voi olla lyhytaikainen. (IFRS 16 – 2016, 29.) Arvoltaan vähäistä omaisuuserää ei ole määritelty standardissa, mutta IASB:n näkemyksen mukaan sen arvo uutena voi olla enintään 5.000 USD (IASB 2016a, 19). Arvoltaan vähäisten omaisuuserien helpotusta voidaan käyttää, vaikka omaisuuseriä koskevien vuokrasopimusten yhteismäärä olisi olennainen. Jos vuokralle ottaja käyttää helpotusta, kyseessä olevien vuokrasopimusten kirjanpito käsittely on samanlainen kuin IAS 17 -standardin muiden vuokrasopimusten käsittely, jolloin vuokrat kirjataan tasaerinä tai muulla systemaattisella tavalla kuluksi. Kulukirjauksissa käytetään tapaa, joka kuvaa parhaiten vuokralle ottajan saaman hyödyn jakautumista. (KPMG 2016, 29; PwC 2016a, 11.)

Arvoltaan vähäisen omaisuuserän arvo määritetään sen perusteella, mikä sillä on uutena. Omaisuuserä voi olla arvoltaan vähäinen ainoastaan, jos vuokralle ottaja pystyy hyötymään sen käytöstä sellaisenaan tai yhdessä muiden helposti saatavissa olevien voimavarojen kanssa ja kohdeomaisuuserä ei ole erittäin riippuvainen muista omaisuuseristä eikä sillä ole niiden kanssa suuresti keskinäisiä yhteyksiä. Tietokoneet ja pienet toimistokalusteet voivat olla arvoltaan vähäisiä, mutta auto ei voi olla. Mikäli omaisuuserä vuokrataan tai odotetaan vuokrattavan edelleen, vuokralle ottaja ei voi käyttää helpotusta. Arvoltaan vähäisten kohdeomaisuuserien osalta helpotuksen käyttöä koskeva valinta tehdään sopimuskohtaisesti. (IFRS 16 – 2016, 9, 32.)

Yhteisö tekee lyhytaikaisten vuokrasopimusten helpotusten käyttöä koskevan valinnan kohdeomaisuuseräluokittain, jolla tarkoitetaan samanluonteisten ja samankaltaisessa käytössä olevien omaisuuserien muodostamaa ryhmää. Jos lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa, jonka kirjaamisessa on hyödynnetty helpotusta, tapahtuu muutos tai sopimuksen vuokra-aika muuttuu, sopimusta pidetään uutena vuokrasopimuksena. (IFRS 16 – 2016, 9.)

Toistaiseksi voimassa olevan toimitilan vuokrasopimuksen vuokratena voidaan mahdollisesti pitää irtisanomisaikaa. KPMG:n näkemyksen mukaan toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, jossa sekä vuokralle ottajan että vuokralle antajan irtisanomisaika on alle 12 kuukautta, voidaan tulkita lyhytaikaiseksi vuokrasopimukseksi. Tässä tapauksessa sopimukseen voitaisiin soveltaa kirjanpidon helpotusta. IASB:n näkemyksen mukaan lyhytaikaiset toimitilojen vuokrasopimukset eivät kuitenkaan todennäköisesti ole molempien osapuolten intressien mukaisia. (KPMG 2016, 29.)

Yhtiö vuokraa tilat tuotantoa varten toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, jonka irtisanomisaika on kolme kuukautta. Yhtiö tekee tuotantoa varten tarvittavat investoinnit omalla kustannuksellaan, jotka se poistaa 10 vuodessa. Poistoaika indikoi, että yhtiö tulee käyttämään tuotantotiloja pidempään kuin kolme kuukautta, minkä johdosta voisi kuvitella, että johdon arvio vuokratuotannon pituudesta on lähempänä poistoaikaa kuin irtisanomisaikaa. (Peill 2016, 33.) Tuotantotilan esimerkissä yrityksellä on todennäköisesti taloudellisia kannustimia, minkä perusteella jatko-optioiden käytön voidaan olettaa olevan kohtuullisen varmaa. Tässä tapauksessa vuokrasopimus ei olisi lyhytaikainen.

IFRS 16 -standardi määrittää yksittäisen vuokrasopimuksen kirjanpitokäsittelyn. Yhteisö voi kuitenkin soveltaa standardia ominaispiirteiltään samankaltaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun, jos yhteisö kohtuudella odottaa, että tilinpäätökseen aiheutuvat vaikutukset eivät olennaisesti poikkeaisi siitä, että standardia sovellettaisiin vuokrasopimukseen yksittäin. (IFRS 16 – 2016, 31.) Vuokralle ottaja voi ryhmitellä pakettiautojen vuokrasopimukset vuokrasopimussalkkuihin, joissa otetaan huomioon kohdeomaisuuserän tyyppi, maantieteelliset alueet ja sopimuksen tekohetken vuosineljännes ainakin, jos seuraavat ehdot toteutuvat (IFRS 16 – 2016, 117–118.):

- Pakettiautojen vuokrasopimusten ehdot ovat samankaltaiset, vuokra-aika on yleensä viisi vuotta ja ne koskevat samanlaisia pakettiautoja; ja
- Vuokralle ottaja odottaa, että IFRS 16:n soveltaminen vuokrasopimussalkkuihin ei johda olennaisesti erilaiseen vaikutukseen kuin standardin soveltaminen jokaiseen vuokrasopimukseen yksittäin.

Sopimuskomponentteja koskevaa apukeinoa käyttäessään yhteisö ei erota sopimuksen muita kuin vuokrasopimuskomponentteja vuokrasopimuskomponentista, eli jokaista vuokrasopimuskomponenttia ja siihen liittyviä muita komponentteja pidetään yhtenä

vuokrasopimuskomponenttina. Päätös sopimuskomponenttien käsittelyä koskevan apukeinoin käytöstä tehdään kohdeomaisuuseräluokittain. (IFRS 16 – 2016, 9–10, 38.)

Yritys voi esimerkiksi vuokrata kuorma-auton sopimuksella, johon sisältyy koko vuokra-ajan kattava kuorma-auton huoltopalvelu. Kuorma-auton vuokrausta koskeva osuus on vuokrasopimuskomponentti ja huoltopalvelu on muu kuin vuokrasopimuskomponentti.

- Yritys pitää koko sopimusta vuokrasopimuksena, jos yritys käyttää sopimuskomponentteja koskevaa apukeinoa. Apukeinoa käytettäessä koko sopimus käsitellään IFRS 16 -standardin mukaisesti.
- Mikäli yritys ei käytä apukeinoa, sen tulee selvittää, kuinka paljon vastaavanlaisen kuorma-auton vuokraaminen vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlainen huoltopalvelu maksaisivat. Sopimuksen vastike kohdistettaisiin vuokrasopimuskomponentille ja huoltopalvelulle niiden yhteenlaskettujen hintojen perusteella ja vain vuokrasopimuskomponentti käsiteltäisiin IFRS 16 -standardin mukaisesti.

3.3 Vuokra-aika ja vuokrat

Vuokra-aika on ajanjakso, jona vuokrasopimus ei ole peruutettavissa. Optiot otetaan huomioon vuokra-ajassa, jos vuokralle ottaja kohtuullisen varmasti käyttää jatko- tai ostoption tai jättää käyttämättä päättämisoption. Vuokrasopimus alkaa standardin mukaan päivänä, jona kohdeomaisuuserä on annettu vuokralle ottajan käytettäväksi. (IFRS 16 – 2016, 10, 27, 38.)

Päättämisoptiossa vain vuokralle ottajalla on oikeus päättää sopimus. Arvioitaessa optioiden käyttämisestä tulee ottaa huomioon kaikki merkittävät tosiseikat ja olosuhteet, jotka tuottavat vuokralle ottajalle taloudellisen kannustimen vuokrasopimuksen jatko- tai ostoption käyttämiseen tai päättämisoption käyttämättä jättämiseen. Taloudellisia kannustimia tuottavat esimerkiksi sopimuksen voimassaolon aikaiset vuokrakohteen merkittävät parannustyöt, omaisuuserän tärkeys vuokralle ottajalle, vuokrasopimuksen päättämiseen liittyvät menot, kuten muuttokustannukset ja option edullisuus verrattuna markkinahintoihin. Yhteisön normaalit omaisuuserien käyttöajat ja käyttöaikaan vaikuttavat taloudelliset syyt voivat myös auttaa arvioitaessa, onko option käyttö tai käyttämättä jättäminen kohtuullisen varmaa. (IFRS 16 – 2016, 10–11, 38–40.) Jos option käyttö on mahdollista vain sovittujen ehtojen täytyessä, toteutumisen todennäköisyys otetaan huomioon arvioinnissa (PwC 2016a, 10).

Vuokralle ottaja solmii neljän vuoden vuokrasopimuksen rakennuksesta vuokralle, joka vastaa sopimuksen teon hetkellä markkinavuokraa. Sopimuksen mukaan vuokralle

ottajalla on optio jatkaa sopimusta neljällä vuodella ilman, että vuokraa korotetaan. Vuokralle ottajalla on taloudellinen kannustin käyttää jatko-optio, eli vuokra-ajaksi määritellään 8 vuotta seuraavien asioiden johdosta (Halonen ym. 2017, 384.):

- Vastaavanlaisten samalla alueella sijaitsevien rakennusten markkinavuokrien odotetaan nousevan 10 %:a seuraavien 8 vuoden aikana.
- Vuokralle ottaja odottaa liiketoimintansa pysyvän samalla alueella ainakin seuraavat 10 vuotta.
- Rakennuksen sijainti on ideaalinen vuokralle ottajan liiketoiminnan kannalta.

Yhteisön pitää oikaista alkuperäistä vuokra-aikaa, jos ajanjakso, jona vuokrasopimus ei ole purettavissa, muuttuu. Ei purettavissa oleva ajanjakso muuttuu muun muassa silloin, kun vuokralle ottaja käyttää option, jota ei ole sisällytetty määritettyyn vuokra-aikaan tai vuokralle ottajalle syntyy velvollisuus käyttää optio, jota ei ole sisällytetty määritettyyn vuokra-aikaan. Vuokralle ottaja arvioi uudelleen, onko option käyttäminen tai käyttämättä jättäminen kohtuullisen varmaa silloin, kun merkittävä tapahtuma tai olosuhteiden muutos toteutuu. Esimerkiksi vuokra-aikana omaisuuserään tehty merkittävä muutostyö tai räätälöinti, jota ei sopimuksen alkamisajankohtana ennakoitu tapahtuvan, aiheuttaa jatko-option käyttämisen uudelleen arvioinnin. Uudelleen arviointi tehdään, jos tapahtuma tai muutos (IFRS 16 – 2016, 11, 40):

- on vuokralle ottajan määräysvallassa; ja
- tapahtuma tai muutos vaikuttaa siihen, onko kohtuullisen varmaa, että yhteisö käyttää option, jota ei ole aiemmin sisällytetty vuokra-aikaan tai jättää käyttämättä option, joka on aiemmin sisällytetty vuokra-aikaan.

IASB:n mukaan säännöllisesti toteutettava vuokra-ajan uudelleen arviointi tarjoaisi tilinpäätöskäyttäjille merkityksellisempää informaatiota, mutta se aiheuttaisi merkittäviä kustannuksia yhteisöille, joilla on paljon optioita sisältäviä sopimuksia. Hyötyjen ja haittojen takia IASB vaati, että vuokra-ajan uudelleen arviointi tehdään, kun optioiden käytön tai käyttämättä jättämisen uudelleen arvioinnin edellytykset täyttyvät. (Deloitte 2016, 35.)

Vuokrilla tarkoitetaan maksuja, jotka vuokralle ottaja suorittaa vuokralle antajalle oikeudesta käyttää kohdeomaisuuserää vuokra-aikana. Vuokrat sisältävät (1) kiinteät vuokranmaksut, joista on vähennetty saatavat kannustimet, (2) indeksistä tai hintatasosta riippuvat muuttuvat vuokrat, (3) vuokralle ottajan jäännösarvotakuut, joiden odotetaan tulevan maksettavaksi, (4) osto-option toteutushinta, mikäli sen käyttäminen on kohtuullisen varmaa ja (5) sanktiot sopimusten päättämiseen liittyen, mikäli vuokrakaudessa on huomioitu päättämisoption käyttäminen. Vuokriin sisällytetään myös tosiasiallisesti kiinteät maksut, jotka voivat näyttää muuttuvilta vuokrilta. (IFRS 16 – 2016, 28.)

Vuokran muutokset, jotka ovat seurausta indeksin muutoksesta, käsitellään oikaisuina vuokrasopimusvelan ja vuokrasopimuksen kohteena olevan omaisuuserän kirjanpitoarvoihin. Jos muuttuva vuokra on sidottu indeksiin, kyseessä on yleensä indeksin muutok-

sesta johtuva vuokran korotusten määräytymisperuste. Muuttuvia vuokria, jotka eivät perustu indeksiin tai hintaan, ei tule sisällyttää vuokrasopimusvelkaan vaikuttaviin vuokriin. Vuokrasopimuksen kohteena olevan liiketilan liikevaihdosta vuokranantajalle tilitettävä osuus on esimerkki muuttuvasta vuokrasta, joka ei vaikuta kirjattavaan vuokrasopimusvelan määrään, vaikka se on osa vuokrakohteen kokonaisvuokraa. (Deloitte 2016, 37–41; KPMG 2016, 31.) Muuttuvat vuokrat, joita ei oteta huomioon käyttöomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan arvossa, kirjataan kuluksi sille jaksolle, jona ne ovat aiheutuneet (IASB 2016a, 40).

Tosiasiallisesti kiinteisiin maksuihin voi muodollisesti sisältyä muuttuvuutta, mutta ne eivät tosiasiallisesti ole vältettävissä. Tosiasiallisesti kiinteitä maksuja ovat esimerkiksi omaisuuserän toimimisesta suoritettava maksu, jonka toteumatta jääminen ei oikeasti ole mahdollista ja käyttöön sidottu muuttuva vuokra, jonka vaihtelu poistuu vuokrakauden aikana. Jos vuokralle ottajalla on useampia vaihtoehtoja maksuun tulevasta määrästä, mutta vain yksi on realistinen, vuokrana pidetään realistista maksua. (IFRS 16 – 2016, 40–41.) Mikäli vuokralle ottaja saa valita vuokrasopimuksen jatkamisen ja omaisuuserän ostamisen välillä, silloin tosiasiallisesti kiinteä maksu on joko diskontattujen vuokrien arvo tai ostohinta. Tosiasiallisesti kiinteä maksu on pienempi edellä mainituista arvoista. (Halonen ym. 2017, 390.)

3.4 Vuokrasopimusten kirjanpitokäsittely

Uudessa standardissa vuokralle ottaja ei enää erottele rahoitusleasingsopimuksia ja taseen ulkopuolella olevia muita vuokrasopimuksia toisistaan, vaan lähes kaikista vuokrasopimuksista kirjataan käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka vuokra-ajan alkaessa. Kirjaamista perusteellaan sillä, että vuokrasopimus on taloudellisesta näkökulmasta omaisuuserän käyttöoikeuden hankinta osamaksulla. Vuokrasopimusvelat ja käyttöoikeusomaisuuserät tulee esittää taseessa omina erinään, jos se on tarpeellista oikean kuvan saamiseksi. Jos niitä ei esitetä omina erinä, liitetiedoissa pitää kertoa erien kirjanpitoarvo ja tieto, mihin tase-erään ne kuuluvat. (PwC 2016a, 12, 22.)

Vuokrasopimusvelan alkamisajankohdan arvoon sisällytetään alkamisajankohtana suorittamattomat, kyseisen omaisuuserän käyttöoikeudesta vuokra-aikana suoritettavat vuokrat, jotka diskontataan sopimuksen alkamisajankohtaan. Diskonttaus korkona käytetään vuokrasopimuksen sisäistä korkoa. Mikäli sitä ei voida helposti määrittää, käytetään vuokralle ottajan lisäluoton korkoa. Vuokrasopimuksen sisäistä korkoa käyttämällä vuokrien ja takaamattoman jäännösarvon nykyarvo on sama kuin omaisuuserän käypä arvo ja vuokralleantajalle alkuvaiheessa syntyneiden välittömien menojen yhteismäärä. Vuokralle ottajan lisäluoton korko kuvastaa korkoa, jota vuokralle ottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin käyttöoikeusomaisuuserän

arvoa vastaavan omaisuuserän samanlaisessa taloudellisessa ympäristössä. (IFRS 16 – 2016, 12, 27, 29, 40.)

Maksettu vuokra jaetaan vuokrasopimusvelan korkokuluun ja vuokrasopimusvelan lyhennykseen. Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisen jälkeen efektiivisen koron menetelmällä, jolloin korkoprosentti taseen jäljellä olevalle velalle on sama koko vuokrauden. (IFRS 16 – 2016, 14–15.) Vuokrasopimusvelka määritetään uudelleen, jos vuokra-aika muuttuu, osto-option käyttäminen muuttuu kohtuullisen varmaksi, odotettu jäännösarvotakuun perusteella maksettava määrä muuttuu tai indeksiin tai hintaan perustuva vuokra muuttuu (Halonen ym. 2017, 398).

Velan mahdollinen uudelleen määrittely tehdään diskonttaamalla oikaistut vuokrat oikaistulla diskonttauskorolla, mikäli vuokra-ajassa tai osto-option arvioissa tapahtuu muutos. Oikaistu diskonttauskorko on vuokrasopimuksen sisäinen korko jäljellä olevalta vuokra-ajalta. Mikäli se ei ole helposti saatavissa, käytetään vuokralle ottajan lisäluoton korkoa uudelleenarvioinnin hetkellä. Vuokrasopimusvelan todennäköisesti yleisin uudelleen määrittelyn syy on vuokrassa tapahtuva muutos, joka johtuu vuokran sitomisesta indeksiin tai hintatason muutokseen. Uudelleen arviointi tehdään uuden vuokran tullessa voimaan. (IFRS 16 – 2016, 14–15, 125–126.) Esimerkiksi indeksiin sidotun vuosivuokran noustessa 2,5 miljoonasta eurosta 2,6 miljoonaan euroon vuokrasopimusvelan määrä määritetään uudelleen vastaamaan korotetun vuokran nykyarvoa ja vastaava oikaisu tehdään käyttöoikeusomaisuuserän arvoon (Halonen ym. 2017, 391).

Taseeseen kirjattaessa käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintamenoon, joka pitää sisällään neljä eri tekijää. Tekijöitä ovat vuokrasopimusvelan alkuperäinen arvo, alkamisajankohtaan mennessä maksetut vuokrat, joista on vähennetty mahdollisesti saadut vuokrasopimukseen liittyvät kannustimet. Kolmas tekijä on mahdolliset vuokralle ottajalle aiheutuneet alkuvaiheen välittömät menot. Neljäs tekijä on arvio menoista, jotka syntyvät omaisuuserän purkamisesta ja poistamisesta tai sijaintipaikan palauttamisesta alkuperäiseen kuntoon. Alkuvaiheen välittömät menot ovat vuokrasopimuksen hankinnasta aiheutuneita menoja, joita ei olisi syntynyt, jos vuokrasopimusta ei olisi tehty. (IFRS 16 – 2016, 11–12, 27.)

Sopimuksen alkamisen jälkeen vuokralle ottaja arvostaa käyttöoikeusomaisuuserän hankintamenoallilla, jossa hankintamenoista vähennetään kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot. Vuokrasopimusvelan uudelleen määrittely aiheuttaa käyttöoikeusomaisuuserään tehtävän oikaisun, jonka määrä on uudelleen määritetyn velan ja sen aiemman kirjanpitoarvon erotus. Mikäli käyttöoikeusomaisuuserän arvo pienenee nolnaan oikaisun johdosta, silloin oikaisun loppuosa kirjataan tulosvaikutteisesti. (IFRS 16 – 2016, 14.)

Käyttöoikeusomaisuuserän poistot tehdään sopimuksen alkamisajankohdan ja kohdeomaisuuserän taloudellisen vaikutusajan välisenä aikana, jos käyttöoikeusomaisuuserän omistus siirtyy vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättymiseen mennessä tai osto-op-

tion käyttäminen on otettu huomioon hankintamenossa. Muussa tapauksessa poistot tehdään alkamisajankohdan ja taloudellisen vaikutusajan päättymisen tai sitä aikaisemman vuokra-ajan päättymisen välisenä aikana. (IFRS 16 – 2016, 13–14.) Poistot kirjataan tasapoistoina tai muulla systemaattisella perusteella, jos jälkimmäinen kuvaa paremmin käyttöoikeusomaisuuserän odotettua kuluttamista (KPMG 2016, 28; PwC 2016a, 15).

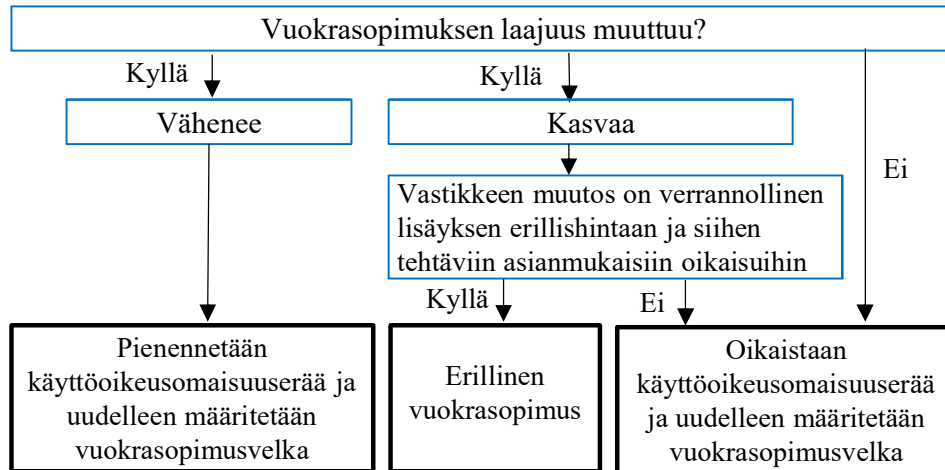
Taulukossa 5 on esimerkki yhdestä case-yrityksen toimitilan määräaikaisesta vuokrasopimuksesta ja sen kirjanpidosta. Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkoi marraskuussa 2015 ja se päättyi maaliskuussa 2021. Vuokrasopimusvelkaan vaikuttavat vuokrat ovat 5.300 €/kk, tämän lisäksi tilasta maksetaan ylläpitovuokraa, joka on muuttuva vuokra. Muuttuva vuokra ei vaikuta vuokrasopimusvelan määrään ja se kirjataan kuluksi aiheutuessaan. Vuokralle ottajan lisäluoton korko on kyseisen sopimuksen osalta noin 3 %. Vuokrasopimuksen alkamisajankohtana vuokria ei ole maksettu ennakoon, vuokrasopimukseen ei liity kannustimia, vuokralle ottajalle ei ole aiheutunut alkuvaiheen välittömiä menoja eikä sijaintipaikan palauttamisesta alkuperäiseen kuntoon aiheutu menoja. Vuokrasopimuksen alkaessa kirjattava vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä ovat 319.385 €. Vuokrasopimusvelan arvo 31.12.2017 oli 197.096 € ja käyttöoikeusomaisuuserän 191.631 €. Vuonna 2017 maksetut vuokrat olivat 63.600 €, jotka jakautuivat 6.570 € korkokuluun ja 57.030 € lainan lyhennykseen. Vuoden 2017 poistot olivat 58.963 €, eli tuloslaskelman vuokratulot olivat yhteensä 65.553, mikä on noin 2.000 € enemmän kuin maksetut vuokrat. Vastaavasti vuonna 2020 tuloslaskelman vuokratulot olivat noin 3.200 € vähemmän kuin maksetut vuokrat, mistä havaitaan, että vuokratulot on etupainotteinen korkokulujen johdosta.

Taulukko 5: IFRS 16 case-yrityksen vuokrasopimuksen kirjanpito

Tietoja case-yrityksen vuokrasopimuksesta									
		Sopimuksen alkamisajankohta			1.11.15				
		Päättymisajankohta			31.3.21				
		Vuokralle ottajan lisäluoton korko			2,9 %				
		Vuokrat €/kk			5 300				
		Sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetut vuokrat			0				
		Vuokrasopimukseen liittyvät kannustimet			0				
		Vuokralle ottajalle syntyneet alkuvaiheen välittömät menot			0				
		Arvio menoista, jotka syntyvät sijaintipaikan palauttamisesta alkuperäiseen kuntoon			0				
Vuosi	Vuokrasopimusvelan arvo				Vuokrasopimusvelan arvo 31.12	Käyttöoikeusomaisuuserä		Käyttöoikeusomaisuuserä	
	1.1/sopimuksen alkaessa	Suoritettu vuokra	Korko	Lyhennys		1.1/sopimuksen alkaessa	Poisto	31.12	31.12
2015	319 385	10 600	-754	-9 846	309 539	319 385	-9 827	309 558	
2016	309 539	63 600	-8 187	-55 413	254 126	309 558	-58 963	250 594	
2017	254 126	63 600	-6 570	-57 030	197 096	250 594	-58 963	191 631	
2018	197 096	63 600	-4 906	-58 694	138 401	191 631	-58 963	132 668	
2019	138 401	63 600	-3 193	-60 407	77 994	132 668	-58 963	73 704	
2020	77 994	63 600	-1 430	-62 170	15 824	73 704	-58 963	14 741	
2021	15 824	15 900	-76	-15 824	0	14 741	-14 741	0	
	344 500	-25 115	-319 385			-319 385			

3.5 Vuokrasopimuksen muutos

Sopimukset voidaan erilaisista syistä johtuen neuvotella uudelleen tai sopimuksen ehtoja voidaan muuttaa vuokra-aikana. Tavoitteena voi olla muuttaa vuokra-aikaa, sopimuksen kohdetta tai vuokran alentaminen. Muutoksen kirjanpitokäsittely riippuu siitä, miten sopimus muuttuu. (PwC 2016a, 18.) Vuokrasopimuksen laajuuden tai vastikkeen muutosta, joka ei sisältynyt alkuperäisiin ehtoihin, pidetään vuokrasopimuksen muutoksena (IFRS 16 – 2016, 28). Kuviossa 3 kuvataan vuokrasopimuksen erilaiset muutokset.



Kuvio 3: IFRS 16 vuokrasopimuksen muutos (KPMG 2016, 31)

Muutosta käsitellään erillisenä vuokrasopimuksena, jos muutos kasvattaa sopimuksen laajuutta lisäämällä käyttöoikeuden yhteen tai useampaan omaisuuserään ja vastikkeen, eli vuokran, muutos on verrannollinen laajuuden lisäyksen erillishintaan ja erillishintaan tehtäviin asianmukaisiin oikaisuihin. Alennusta, joka kuvaa vuokralle antajalle uuden vuokralaisen hankinnasta aiheutuvia kustannuksia pidetään asianmukaisena oikaisuna vuokraan. (IFRS 16 – 2016, 15, 127.)

Jos muutosta ei käsitellä erillisenä vuokrasopimuksena, vuokralle ottajan pitää muutoksen voimaantulopäivänä kohdistaa muutetun sopimuksen vastike vuokrasopimuskomponenteille ja muille komponenteille, määrittää muutetun sopimuksen vuokra-aika ja määrittää uudelleen vuokrasopimusvelka diskonttaamalla oikaistut vuokrat. Diskonttauskorkona käytetään vuokrasopimuksen sisäistä korkoa jäljellä olevalta vuokra-ajalta tai muutoksen voimaantulopäivän vuokralle ottajan lisäluoton korkoa, jos sisäisen koron määrittäminen on haastavaa. Vuokralle ottajan käyttäessä sopimuskomponenttien apukeinoja, vastike kohdistetaan vuokrasopimuskomponenteille. (IFRS 16 – 2016, 10, 15–16.)

Vuokrasopimuksen laajuus vähenee, jos yhden tai useamman omaisuuserän käyttöoikeus lopetetaan tai vuokra-aikaa lyhennetään. Laajuuden vähentyessä vuokrasopimusvelka määritetään uudelleen muutoksen voimaantulopäivänä käyttämällä oikaistua dis-

konttauskorkoa. Käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvoa pienennetään vuokrasopimuksen laajuuden vähenemisen huomioon ottamiseksi ja sopimuksen laajuuden vähenemiseen liittyvä voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti. (PwC 2016a, 19.) Taulukossa 6 esitetään, miten vuokralle ottaja käsittelee vuokrasopimuksen muutoksen, jossa vuokrasopimuksen laajuus vähenee kuudennen vuoden alussa. Vuokralle ottaja on tehnyt 10-vuotisen vuokrasopimuksen 5.000 neliömetrin tilasta, josta maksettava vuosittainen vuokra on 50.000. Kuudennen vuoden alussa vuokrasopimuksen pinta-alaa pienennetään 50 %:lla. Muutoksen jälkeinen vuosittainen vuokra on 30.000. Oikaistu diskonttauskorko, eli vuokralle ottajan lisäluoton korko kuudennen vuoden alussa on 5 %. Vuokrasopimusvelka määritetään uudelleen kuudennen vuoden alussa diskonttaamalla jäljellä olevat vuokrat kuudennen vuoden alkuun käyttämällä oikaistua diskonttauskorkoa. Vuokrasopimusvelan arvo vuokra-ajan muutoksen jälkeen on 129.884. Käyttöoikeusomaisuuserän arvo vuokrasopimusmuutoksen jälkeen on 92.001, mikä on 50 % muutosta edeltävästä arvosta. Käyttöoikeusomaisuuserän arvoa oikaistaan vielä 24.575 yksiköllä, jotta se kuvastaa päivitettyä diskonttauskorkoa ja vuokran muutosta. Vuokrasopimusvelan vähenemisen ja käyttöoikeusomaisuuserän vähennyksen välinen erotus 13.308 kirjataan tulosvaikutteisesti voitoksi. (IFRS 16 – 2016, 128.)

Taulukko 6: IFRS 16 vuokrasopimuksen laajuus vähenee (IFRS 16 – 2016, 128)

Vuokrasopimuksen laajuuden väheneminen

Alkuperäinen vuokrasopimus

Vuokra-aika (vuotta)	10
Pinta-ala	5 000
Vuosivuokra	50 000 Maksetaan vuoden lopussa
Vuokralle ottajan lisäluoton korko	6 %

Tiedot kuudennen vuoden alun vuokrasopimuksen muutoksen jälkeen

Vuokra-aika (vuotta)	10
Pinta-ala	2 500
Vuosivuokra	30 000 Maksetaan vuoden lopussa
Vuokralle ottajan lisäluoton korko (oikaistu diskonttauskorko)	5 % Kuudennen vuoden alussa
Pinta-alan suhteellinen vähennys	50 %

Kirjanpito

Vuokrasopimusvelka ennen vuokrasopimuksen muutosta	210 618	
		Pinta-alan suhteellinen vähennys *
Jäljellä oleva alkuperäinen vuokrasopimusvelka	105 309	Vuokrasopimusvelka ennen vuokrasopimuksen muutosta
Käyttöoikeusomaisuuserä ennen vuokrasopimuksen muutosta	184 002	
Vuokrasopimusvelan uudelleen määritetty arvo	129 884	Jäljellä olevat vuokrat diskontataan 6. vuoden alkuun käyttämällä oikaistua diskonttauskorkoa
Käyttöoikeusomaisuuserän arvo 6. vuoden alussa	92 001	Pinta-alan suhteellinen vähennys * käyttöoikeusomaisuuserän arvo ennen muutosta
Käyttöoikeusomaisuuserän oikaisu (kasvattaa kirjanpitoarvoa)	24 575	Vuokrasopimusvelan uudelleen määritetty arvo - jäljellä oleva alkuperäinen vuokrasopimusvelka
Tulosvaikutteinen voitto	13 308	Vuokrasopimusvelan vähennys - käyttöoikeusomaisuuserän vähennys

Sopimuksen laajuuden kasvaessa, kun vuokran muutos ei ole verrannollinen laajuuden muutoksen, vuokrasopimusvelka arvostetaan käyttäen oikaistua diskonttauskorkoa ja käyttöoikeusomaisuuserään tehdään vuokrasopimusvelan muutosta vastaava oikaisu. (PwC 2016a, 21.) Vuokrasopimuksen laajuus kasvaa muun muassa silloin, kun vuokra-aikaa kasvatetaan. Seuraavaksi käsitellään, miten vuokralle ottajan vuokrasopimusvelan ja käyttöoikeusomaisuuserän tasearvot muuttuvat, kun vuokrasopimuksen laajuus kasvaa, mutta vastike ei muutu. Esimerkissä vuokrasopimuksen vuokra-aika muuttuu seitsemännen vuoden alussa. (IFRS 16 – 2016, 127–128.)

- Alkuperäisen vuokrasopimuksen mukaan vuokra-aika oli 10 vuotta ja kunkin vuoden lopussa maksettava vuosivuokra 100.000. Vuokrasopimuksen alussa vuokralle ottajan lisäluoton korko oli 6 %. Vuokrasopimusvelan arvo oli kuudennen vuoden lopussa 346.511.
- Seitsemännen vuoden alussa vuokra-aikaa muutettiin jatkamalla sopimusta neljällä vuodella vuokran pysyessä samana. Oikaistu diskonttauskorko, eli vuokralle ottajan lisäluoton korko seitsemännen vuoden alussa on 7 %.
- Vuokra-ajan muutos tulee voimaan seitsemännen vuoden alussa, jolloin vuokrasopimusvelka määritetään uudelleen diskonttaamalla jäljellä olevat vuokrat seitsemännen vuoden alkuun käyttämällä oikaistua diskonttauskorkoa. Vuokrasopimusvelan arvo vuokra-ajan muutoksen jälkeen on 597.130.
- Käyttöoikeusomaisuuserän arvoa kasvatetaan seitsemännen vuoden alussa 250.619:lla. Käyttöoikeusomaisuuserän oikaisun määrä lasketaan vähentämällä uudelleen määritetyn vuokrasopimusvelan arvosta vuokrasopimusvelan arvo ennen vuokra-ajan muutosta.

Neljännessä vaihtoehdossa vastike muuttuu ilman, että sopimuksen laajuutta muutetaan. Tässä tapauksessa muutos käsitellään samalla tavalla kuin sopimuksen laajuuden kasvattamisessa. (PwC 2016a, 21.)

3.6 Myynti ja takaisinvuokraus

Myynti- ja takaisinvuokraustapahtuman IFRS 16 -standardin mukainen käsittelytapa muuttaa merkittävästi IAS 17 -standardin käytäntöä. IFRS 16 -standardissa ratkaiseva tekijä on, pidetäänkö omaisuuserän luovutusta IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardin mukaisena myyntinä. IAS 17:n mukaan vuokralle ottajan kirjanpidon käsittely riippuu pääosin takaisinvuokrauksen luokittelusta joko rahoitusleasingisopimukseksi tai muuksi vuokrasopimukseksi. (PwC 2016a, 25.) Kiinteistöjen myynti ja takaisinvuokraus ovat yleisiä tapauksia, joihin liittyy usein rahoituksellinen motiivi (Halonen ym. 2017, 407).

Kun omaisuuserän luovutusta pidetään myyntinä, myyjä-vuokralle ottaja arvostaa takaisinvuokrauksesta syntyvän käyttöoikeusomaisuuserän arvoon, joka on yhteisöllä säilynyt suhteellinen osuus omaisuuserän aiemmasta kirjanpitoarvosta. Kirjattava voiton tai tappion määrä liittyy vuokralle antajalle siirrettyihin oikeuksiin. Jos omaisuuserän myynnistä suoritettava vastikkeen käypä arvo ei vastaa omaisuuserän käypää arvoa tai vuokrasopimuksen perusteella suoritettavat maksut eivät vastaa markkinahintatasoa, yhteisö tekee seuraavat oikaisut, jotta myyntituotto vastaa käypää arvoa (IFRS 16 – 2016, 25–26.):

- Markkinaehtoja heikommät ehdot käsitellään ennakkoon maksettuina vuokrina; ja
- Markkinaehtoja paremmät ehdot käsitellään ostaja-vuokralle antajan myyjä-vuokralle ottajalle antamana lisärahoituksena.

Myyntivoittoon mahdollisesti tehtävä oikaisu perustuu joko myynnistä suoritettavan vastikkeen käyvän arvon ja omaisuuserän käyvän arvon väliseen erotukseen tai vuokrasopimuksen perusteella suoritettavien maksujen nykyarvon ja markkinahintaisten vuokrien nykyarvon väliseen erotukseen. (IFRS 16 – 2016, 26.)

Taulukossa 7 havainnollistetaan, miten myynti- ja takaisinvuokraustapahtumaa käsitellään kirjanpidossa. Omaisuuserän myyntihinnan ollessa korkeampi kuin käypä arvo, niiden välistä erotusta pidetään vuokralle antajan myöntämänä lisärahoituksena, joka on tässä tapauksessa 200.000. Vuokra-aika on 18 vuotta ja vuokra on 120.000/vuosi. Maksujen nykyarvo, 1.459.199, on laskettu diskonttaamalla vuokrat sisäisellä korolla. Kun maksujen nykyarvosta vähennetään rahoitustapahtuma, saadaan käyttöoikeusomaisuuserän diskontatut vuokrat 1.259.199, mikä on noin 70 % käyvästä arvosta. Myyjä-vuokralle ottaja on siis siirtänyt noin 30 % omaisuuserän käyttöoikeudesta ostaja-vuokralle antajalle. Takaisinvuokrauksella syntyvä käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvo on 699.555, koska noin 30 % käyttöoikeudesta on siirretty ostaja-vuokralle antajalle. Voitto siirretyistä oikeuksista on se osuus kokonaisvoitoista, joka edustaa ostajalle siirrettyjen oikeuksien ja omaisuuserän käyvän arvon välistä suhdetta. Kokonaisvoitto, 800.000, saadaan, kun myyntihinnasta vähennetään omaisuuserän kirjanpitoarvo ja rahoitustapahtuma. Esimerkissä voitto siirretyistä oikeuksista on 240.356, noin 30 % kokonaisvoitosta. (IFRS 16 – 2016, 141–142.)

Taulukko 7: IFRS 16 myynnin ja takaisinvuokrauksen kirjanpidon käsittely (IFRS 16 – 2016, 141–142)

Myynti ja takaisinvuokraus

Myyntihinta	2 000 000	
Käypä arvo	1 800 000	
Kirjanpitoarvo	1 000 000	
Sisäinen korko	4,5 %	
Vuotuinen vuokra	120 000	Maksetaan vuoden lopussa
Vuokra-aika (vuotta)	18	
Rahoitustapahtuma	200 000	Myyntihinta-käypä arvo
Maksujen nykyarvo	1 459 199	
Käyttöoikeusomaisuuserän diskontatut vuokrat	1 259 199	Maksujen nykyarvo-rahoitustapahtuma
Myyjä-vuokralle ottajan käyttöoikeus	699 555	Käyttöoikeusomaisuuserän diskontatut vuokrat/ käypä arvo*kirjanpitoarvo
Kokonaisvoitto	800 000	Myyntihinta-kirjanpitoarvo-rahoitustapahtuma
Voitto siirretyistä oikeuksista	240 356	(Käypä arvo-maksujen nykyarvo- rahoitustapahtuma)/käypä arvo*kokonaisvoitto

Myyjä-vuokralle ottajan luovuttaessa omaisuuserän ja vuokratessaan sen takaisin tapahtuma käsitellään myyntinä, jos omaisuuserän määräysvalta oli myyjä-vuokralle ottajalla ennen omaisuuserän myyntiä. Myyjä-vuokralle ottajalle ei välttämättä riitä omaisuuserän laillinen omistusoikeus, jotta myynti- takaisinvuokraustapahtumaa voidaan pitää standardin mukaisena myyntinä. Esimerkiksi omaisuuserän valmistaja, vuokralle antaja ja vuokralle ottaja ovat voineet sopia liiketoimesta, jossa ostaja-vuokralle antaja ostaa valmistajalta omaisuuserän, joka vuokrataan vuokralle ottajalle. Vaikka vuokralle ottaja saisi laillisen omistusoikeuden kohdeomaisuuserään ennen omaisuuserän myyntiä, tapahtumaa ei pidetä myynti- ja takaisinvuokraustapahtumana, koska vuokralle ottajalla ei ollut

omaisuuserän määräysvaltaa. Tässä tapauksessa tapahtumaa pidetään IFRS 16 -standardin mukaisena vuokrasopimuksena, minkä johdosta myyjä-vuokralle ottaja pitää luovutetun omaisuuserän taseessaan ja kirjaa luovutushintana saamansa rahan rahoitusvelaksi. (IFRS 16 – 2016, 25–26, 42.)

3.7 Standardin soveltamisen aloittaminen

IFRS 16 -standardia tulee noudattaa 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Standardin aiempi soveltaminen on sallittua, jos yhteisö soveltaa myös IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardia. Vuokralle ottajalta ei vaadita täysin takautuvaa IFRS 16 -standardin soveltamista, vaan yksinkertaistetun lähestymistavan soveltaminen on myös sallittua. Kaikkiin vuokrasopimuksiin, joissa yhteisö on vuokralle ottajana, sovelletaan joko täysin takautuvaa tai yksinkertaistettua lähestymistapaa. Aloittaessaan IFRS 16 -standardin soveltamisen, yhteisön ei tarvitse arvioida uudelleen, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältääkö se vuokrasopimuksen. Apukeinoa käytettäessä yhteisön täytyy antaa tieto sen käytöstä ja sitä tulee soveltaa kaikkiin sopimuksiin. (IFRS 16 – 2016, 17, 46; PwC 2016a, 27.) Sallituilla standardiin siirtymiseen liittyvillä vapautuksilla ja käytännön apukeinoilla pyritään minimoimaan siirtymiskustannuksia, kuitenkin vaarantamatta tilinpäätöstietojen laatua (Deloitte 2016, 88). Taulukossa 8 esitetään täysin takautuvan soveltamistavan ja yksinkertaistetun lähestymistavan välisiä merkittävimpiä eroja.

Taulukko 8: IFRS 16 täysin takautuvan soveltamisen ja yksinkertaistetun lähestymistavan merkittävimmät erot (Deloitte 2016, 5–7, 91–92)

Aihe	Täysin takautuva soveltaminen	Yksinkertaistettu lähestymistapa
Sallitut apukeinot	Standardin soveltamisen aloittamishetkellä ei tarvitse arvioida uudelleen, onko voimassa oleva sopimus vuokrasopimus	Merkittävimmät sallitut apukeinot ovat: - Standardin soveltamisen aloittamishetkellä ei tarvitse arvioida uudelleen, onko voimassa oleva sopimus vuokrasopimus - Lyhytaikaisten ja arvoltaan vähäisten vuokrasopimusten helpotettu kirjanpito tapa - Optioita sisältävien vuokrasopimusten vuokraajan määrittelyssä saa käyttää jälkivissautta
Rahoitusleasing-sopimuksen arvo	Vuokrasopimusvelan ja käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvo siirtymähetkellä lasketaan kuin IFRS 16 -standardia olisi sovellettu vuokrasopimuksen alusta asti.	Vuokrasopimusvelan ja käyttöoikeusomaisuuserän siirtymähetken kirjanpitoarvo on sama kuin arvo ennen IFRS 16 -standardin soveltamisen aloittamista.
Muu vuokrasopimus: vuokrasopimusvelka	Kirjanpidon arvo siirtymähetkellä: - Kirjanpitoarvo lasketaan kuin IFRS 16 -standardia olisi sovellettu vuokrasopimuksen alusta asti.	Kirjanpidon arvo siirtymähetkellä: - Jäljellä olevat vuokrat diskontattuina soveltamisen aloittamisajankohdan lisäluoton korolla
Muu vuokrasopimus: käyttöoikeusomaisuuserä	Kirjanpidon arvo siirtymähetkellä: - Kirjanpitoarvo lasketaan kuin IFRS 16 -standardia olisi sovellettu vuokrasopimuksen alusta asti.	Kirjanpidon arvo siirtymähetkellä: - Joko takautuvaa laskentaa käyttämällä saatu - Tai vuokrasopimusvelan määrä oikaistuna ennakoon maksetuilla tai siirtyvillä vuokrilla
Vertailutiedot	Yhteisö esittää oikaistut vertailutiedot	Yhteisön ei tarvitse esittää oikaistuja vertailutietoja

Vuokralle ottajan käyttäessä täysin takautuvaa soveltamista tilinpäätös tehdään kuin standardia olisi käytetty aina. Täysin takautuvassa soveltamisessa yhteisö antaa vertailukelpoista informaatiota esitetyiltä ajanjaksoilta ja esittää standardin soveltamisen vaikutukset erätasolla (line-by-line basis). Täysin takautuvan soveltamisen vaatimukset edellyttävät, että standardin soveltamiseen siirtyvä yhteisö esittää oikaistut vertailukauden tiedot. Yhtiö, joka aloittaa standardin soveltamisen 1.1.2019, esittää taseen osalta IFRS 16 -standardin mukaiset taseet per 1.1.2018 ja 31.12.2018. Taseeseen per 1.1.2018 kirjataan standardin aiheuttama kumulatiivinen vaikutus. (Deloitte 2016, 91.) Täysin takautuva soveltaminen parantaa yhteisön lukujen vertailukelpoisuutta, mutta se vaatii yksinkertaistettua lähestymistapaa suurempia panostuksia, koska yhteisön tulee käsitellä kaikki siirtymähetkellä voimassa olevat vuokrasopimukset IFRS 16 -standardin mukaisesti (KPMG 2016, 34). Seuraavissa kappaleissa käydään läpi, miten vuokralle ottajan siirtyminen IFRS 16 -standardiin toteutetaan yksinkertaistetulla lähestymistavalla.

Yksinkertaistetussa lähestymistavassa standardin käyttöönoton aiheuttama kertynyt vaikutus kirjataan kertyneiden voittovarojen tai muun sopivan oman pääoman erän oikaisuksi, kun standardin soveltaminen aloitetaan. Yksinkertaistettua lähestymistapaa käytettäessä yhteisön ei tarvitse oikaista vertailutietoja. (IFRS 16 – 2016, 17, 46–47.) Vertailutietojen oikaisulla tarkoitetaan sitä, että yhteisö esittäisi IFRS 16 -standardin mukaisen taseen ja tuloslaskelman vuodelta 2018, jos yhteisö aloittaa standardin soveltamisen 1.1.2019.

Yksinkertaistettua lähestymistapaa sovellettaessa IAS 17 -standardin mukaisten rahoitusleasingsopimusten vuokrasopimusvelan ja käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvo IFRS 16 -standardin soveltamisen aloittamisajankohtana on sama kuin niiden arvo juuri ennen soveltamisen aloittamista. Soveltamisen aloittamisajankohdasta lähtien niitä käsitellään IFRS 16 -standardin mukaisesti. (IFRS 16 – 2016, 49.)

Vuokralle ottaja kirjaa soveltamisen aloittamisajankohtana IAS 17 -standardin muiksi vuokrasopimuksiksi luokitelluista sopimuksista vuokrasopimusvelan ja käyttöoikeusomaisuuserän. Vuokrasopimusvelka on jäljellä olevien vuokrien nykyarvo, jonka selvittämisessä käytetään vuokralle ottajan lisäluoton korkoa soveltamisen aloittamisajankohdaksi. Käyttöoikeusomaisuuserää kirjattaessa vuokralle ottaja valitsee sopimuskohtaisesti, arvostetaanko kyseinen erä takautuvan laskennan arvoon vai vuokrasopimusvelan määrään oikaistuna kyseessä olevan sopimuksen aiemmin kirjatulla ennakkoon maksetuilla tai siirtyvillä vuokrilla. Takautuvassa laskennassa kirjanpitoarvo lasketaan siten kuin IFRS 16 -standardia olisi käytetty sopimuksen alkamispäivästä lähtien, mutta diskontauskorkona käytetään vuokralle ottajan lisäluoton korkoa soveltamisen alkamisajankohdaksi. IAS 17 -standardin muita vuokrasopimuksia, jotka ovat arvoltaan vähäisiä, ei tarvitse kirjata taseeseen siirtymän yhteydessä, jos niihin käytetään helpotettua kirjanpitoa. (IFRS 16 – 2016, 47–48.) Edellä mainittu takautuva laskenta eroaa täysin takautu-

vasta soveltamistavasta vain diskonttauskoron osalta. Takautuvassa laskennassa käytetään IFRS 16 -standardin soveltamisen aloittamisajankohdan mukaista lisäluoton korkoa, täysin takautuvassa soveltamistavassa käytetään vuokrasopimuksen alkamisajankohdan lisäluoton korkoa.

Käyttöoikeusomaisuuserän takautuvan laskennan käyttö voi olla aikaa vievää ja kallista, koska se vaatii paljon vanhoja tietoja. Yhteisöt voivat kuitenkin olla valmiita käyttämään sitä arvokkaiisiin omaisuuseriin, jotta he välttyvät siirtymän jälkeisiltä korkeammilta kuluilta tuloslaskelmassa. Vuokrasopimusvelka pienenee normaalisti hitaammin kuin käyttöoikeusomaisuuserä, eli takautuvaa laskentaa käyttämällä yhteisön käyttöoikeusomaisuuserän tasearvoa saadaan pienennettyä. Tasearvon pienentyminen aiheuttaa siirtymän jälkeisten poistojen pienentymiseen. Yhteisöjen ei kuitenkaan odoteta käyttävän takautuvaa laskentaa omaisuuseriin, joiden arvo on pieni. (Deloitte 2016, 94.)

Yhteisö voi käyttää muun muassa seuraavia apukeinoja IAS 17 -standardin mukaisiin muihin vuokrasopimuksiin, jos siirtymässä käytetään yksinkertaistettua lähestymistapaa (IFRS 16 – 2016, 47–48):

- Vuokralle ottajan ei tarvitse kirjata taseeseen vuokrasopimuksia, joiden vuokra-aika päättyy 12 kuukauden kuluessa soveltamisen aloittamisesta. Kyseisiin sopimuksiin voidaan käyttää helpotettua kirjanpilotapaa.
- Vuokralle ottajan ei tarvitse kirjata taseeseen arvoltaan vähäisiä vuokrasopimuksia, jos kyseisiin sopimuksiin käytetään helpotettua kirjanpilotapaa.
- Optioita sisältävien sopimusten vuokra-ajan määrittämisessä voidaan käyttää siirtymähetken tietoja.
- Vuokralle ottaja voi käyttää samaa diskonttauskorkoa ominaispiirteiltään samankaltaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun.
- Vuokralle ottajan ei tarvitse ottaa huomioon alkuvaiheen välittömiä menoja arvostaessaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa soveltamisen alkamisajankohtana.

4 MIKSI IFRS 16 -STANDARDI TEHTIIN, SOVELTAMISEN HAASTEET JA EROT US GAAP -STANDARDIIN

IFRS 16 -standardin odotetaan vaikuttavan lähes joka toisen listatun yrityksen raportointiin lukuihin. IASB:n tutkimuksen mukaan muiden vuokrasopimusten käyttö keskittyy erityisesti vähittäismyynti-, hotelli- ja lentoyhtiöihin, joilla taseen ulkopuoliset vuokramaksuvelvoitteet olivat melkein 30 % taseen loppusummasta. Edellä mainituilla toimialoilla vuokrataan kiinteistöjä ja lentokoneita pitkillä vuokrasopimuksilla, joita ei ole kirjattu taseeseen. Vuokrasopimusvelvoitteiden määrää ei voida yleistää edes toimialan sisällä, koska jopa saman toimialan yhtiöiden välillä oli havaittavissa merkittäviä eroja. Muiden vuokrasopimusten käytössä havaittiin olevan myös maantieteellisiä eroja. Pohjois-Amerikassa 62 %:lla ja Euroopassa 47 %:lla yhteisöillä oli taseen ulkopuolella käsiteltäviä vuokrasopimuksia, vastaava luku Latinalaisessa Amerikassa ja Afrikassa/Lähi-Idässä oli vain 23 %. (IASB 2016a, 14–17.)

4.1 IAS 17 -standardista IFRS 16 -standardiin: johdon vaikutusvalta ja taseen ulkopuolinen käsittely

Vuonna 2005 Yhdysvaltain arvopaperimarkkinoita valvova elin, United States Securities and Exchange Commission (SEC), ilmaisi huolensa vuokrasopimusvastuiden läpinäkyvyydestä. Sijoittajat olivat jo aiemmin ilmaisseet asiaa koskevia huolenaiheita, joita SEC toisti omassa ulos tulossaan. (IASB 2016b, 3.) IASB ja FASB vastasivat SEC:in esittämiin ongelmiin aloittamalla projektin, jolla parannetaan vuokrasopimusten kirjanpidon käsittelyä. IASB:n näkemyksen mukaan IAS 17 Vuokrasopimukset-standardin keskeiset ongelmat liittyvät strukturointimahdollisuuksiin ja muiden vuokrasopimusten käsittelyyn taseen ulkopuolella. Taseen ulkopuolinen käsittely ei anna riittävän oikeaa kuvaa vuokrauksen vaikutuksesta vuokralle ottajan taloudelliseen asemaan, koska kaikki vuokralle ottajan liiketoiminnan käytössä olevat varat ja niihin liittyvät velvoitteet eivät näy taseessa. (IASB 2016a.) Strukturointimahdollisuuksilla tarkoitetaan johdon vaikutusvaltaa määriteltäessä, onko vuokrasopimus rahoitusleasingsopimus vai muu vuokrasopimus. Johdolla on vaikutusvaltaa vuokrasopimusten luokittelussa, koska rahoitusleasingsopimuksen ja muun vuokrasopimuksen välinen raja voi olla vaikeasti määriteltävissä. Johto saattaa joissain tilanteissa pystyä vaikuttamaan sopimuksen sisältöön, jolloin vuokrasopimusta saatetaan muokata niin, että sen luokittelu muuksi vuokrasopimukseksi on mahdollista.

Joidenkin tilinpäätöskäyttäjien näkemysten mukaan tämän hetkinen kirjanpito-standardi sallii yhtiöiden opportunistisen käyttäytymisen, mikä yhdistettynä taloudellisen raportoinnin läpinäkyvyyden puutteisiin voi johtaa siihen, että tilinpäätöskäyttäjät eivät

huomioi muita vuokrasopimuksia asianmukaisesti (Altamuro ym. 2014, 574). Vuonna 2014 IFRS ja US GAAP -tilinpäätösstandardeja noudattavien listattujen yhtiöiden taseen ulkopuoliset vuokrasopimusvastuut olivat lähes 3 biljoonaa dollaria. Vastuiden esittäminen taseen ulkopuolella voi aiheuttaa suuren ongelman, jos tilinpäätösten käyttäjät eivät huomio kyseisiä vastuita asianmukaisella tavalla. (IASB 2016a, 3.)

Merkittävä kirjanpidon muutos, kuten IFRS 16, vaikuttaa moniin yhteisöihin, minkä takia sen kehittäminen vaatii tarkkaa analyysiä. IASB käytti paljon aikaa kehittämiseen ja sidosryhmien näkemysten huomioon ottamiseen. IFRS 16 -standardiin liittyen on pidetty kolme julkista konsultaatiota, satoja kokouksia, käyty kattavia keskusteluja vuokralle ottajien, vuokralle antajien, tilinpäätöstietoja käyttävien tahojen, valvojien, ja tilintarkastusyhteisöjen kanssa. Saadun palautteen mukaan moni antoi tukensa merkittäväälle muutokselle, jossa taseeseen kirjataan vuokrasopimukseen liittyvät varat ja velat. Sidosryhmät ovat kuitenkin olleet huolissaan IFRS 16 -standardin soveltamiseen liittyvistä kustannuksista ja standardin monimutkaisuudesta (IASB 2016b, 6–7.) IASB:n arvion mukaan IFRS 16 -standardista vuokralle ottajalle aiheutuvat ylimääräiset kustannukset eivät ole merkittävästi suurempia kuin tilanteessa, jossa IFRS 16 -standardia ei olisi tehty, vaan ainoastaan kehitetty IAS 17 -standardia paremmaksi (IASB 2016a, 72).

IASB ja FASB olivat samaa mieltä, että vuokratessaan yritys saa yleensä haltuunsa omaisuuserän ja vastuun. IAS 17 -standardissa suurta osaa vuokratransaktioista ei kuitenkaan tarvitse kirjata varoina ja velkoina taseeseen, mikä luo ongelman, koska tilinpäätöskäyttäjät eivät ole saaneet täydellistä kuvaa yhteisöjen taloudellisesta asemasta. IFRS 16 -standardin on tarkoitus korjata ongelmakohtaa ja parantaa tilinpäätösten vertailtavuutta, kun taseen ulkopuolella olevat vuokrasopimusvastuut tuodaan taseeseen. (IASB 2016b, 3–4, 6.)

Myös Nina Oker-Blomin mukaan IAS 17 -standardin ongelmakohdat liittyvät erityisesti vuokrasopimusten luokitteluun, johon liittyy johdon harkintavaltaa vuokrasopimusten välisen raja-arvojen takia. IFRS-asiantuntija Ismo Kuutin mukaan muiden vuokrasopimusten kirjanpito on yksi niistä syistä, miksi muiden vuokrasopimusten käyttö on niin yleistä. Oker-Blomin mukaan vuokravastuiden esittäminen taseessa oli merkittävänä tekijä, miksi takia IFRS 16 -standardia tehtiin. Oker-Blomin mukaan taseessa esittämisen pitäisi parantaa yritysten vertailukelpoisuutta.

Kyllä musta on ihan selvää, minkä takia on haluttu IFRS 16 -standardi. IAS 17 sallii niin paljon liikkumavaraa, että herää kysymys yhtiöiden välisestä vertailukelpoisuudesta. Meillä on ollut joitain valvontatapauksia, missä johto on käyttänyt sen harkintaa. Kaikki IAS 17 -standardin antamat raja-arvot ovat olleet hyvin lähellä rahoitusleasingiä. Silti on päädytty, että ne ovat operatiivisia vuokrasopimuksia. Se (luokittelu)ongelma sitten poistuu uudessa standardissa. (Nina Oker-Blom)

Mulla on jäänyt käsitys, että kirjanpito on ohjaavana tekijänä taustalla. Aikanaan tehtiin runsaasti konsulttitunteja siihen liittyen, että saatiin muokattua vuokrasopimukset muuksi vuokrasopimukseksi ehtoja muuttamalla. Käytännössä se tarkoitti vähimmäisvuokrien osuutta käyvästä arvosta ja vuokra-ajan osuutta taloudellisesta vaikutusajasta. Eli sopimuksia muokattiin pieniltä osin, jotta saatiin haluttu tulkinta. (IFRS-asiiantuntija, RSM)

IASB:n (2016b, 6) mukaan IFRS 16 -standardi parantaa merkittävästi vuokrasopimuksesta annettavien tietojen vertailtavuutta, kun ne kirjataan taseeseen, mikä on ollut ongelmakohtana IAS 17 -standardissa. Oker-Blomin näkemys on samanlainen kuin IASB:n, IFRS 16 -standardin odotetaan korjaavan IAS 17 -standardin ongelmakohtia.

Lähtökohtaisesti tämä on se oletusarvo, että näin pitäisi käydä (IFRS 16 -standardi korjaa IAS 17 -standardin ongelmia). (Nina Oker-Blom)

IASB (2016b, 8) mukaan osassa kommenttikirjeitä kyseenalaistettiin kaikkien vuokrasopimusten taseessa esittämisen tuomat hyödyt ja joissain ehdotettiin, että vuokrasopimusten tilinpäätöksen liitetietoja parannettaisiin muuttamatta IAS 17 -standardin mukaista vuokrasopimusten tunnistamista ja kirjanpitokäsittelyä. Näihin kommentteihin liittyen IASB vahvisti näkemyksensä, että vuokrasopimus luo oikeuden ja vastuun, mitkä vuokralle ottajan tapauksessa vastaavat varojen ja velkojen määritelmää. Suuri osa sijoittajista ja analyytikoista oli samaa mieltä IASB:n tulkinnasta. Näiden varojen ja velkojen tunnistamisen odotetaan merkittävästi parantava tilinpäätöskäyttäjille annettavia tietoja. IASB:n mukaan vuonna 2019 voimaan tulevan standardin odotetaan (IASB 2016b, 7–8.):

- Vähentävän sijoittajien ja analyytikoiden tarvetta tehdä oikaisuja vuokralle ottajan raportoimiin lukuihin.
- Vähentävän vuokralle antajien ei-GAAP informaation antamisen tarvetta.
- Parantavan omaisuuserän vuokraavien yhteisöjen ja omaisuuserän hankintaa varten lainaa ottavien yhteisöjen välistä vertailtavuutta.
- Luovan tasapuolisemman ympäristön vuokrasopimuksia koskevan läpinäkyvän tiedon antamiseen kaikille markkinaosapuolille.

IFRS-asiiantuntijan mukaan sopimusten jako rahoitusleasingsopimuksiin ja muihin vuokrasopimuksiin on yksi IAS 17 -standardin ongelmakohtista. Tästä huolimatta siihen sisältyy ainakin ideatasolla myös hyviä puolia.

Jos vuokrasopimus ei anna omistajalle ominaisia etuuksia, velvollisuuksia ja vastuita, silti se tulee jatkossa nousemaan taseeseen. Se ei välttämättä

ole taloudellisen kuvan antamisen kannalta paras tapa. Kahtiajako oli siinänsä ihan hyvä ajatus. Jos hallitsee käyttöomaisuushyödykettä juridisesti tai vuokrasopimuksen perusteella, niin niitä käsitellään sitten samalla tavalla. Vuokrasopimukset, jossa määräysvalta säilyy vuokralle antajalla, niin nyt nekin nousevat vuokralle ottajan taseeseen. Tätä vuokrasopimusten välisestä rajanvedosta poispääseminen ja yhdenmukaiseen malliin pääsemistä on sitten pidetty tärkeänä. (IFRS-asiantuntija, RSM)

Xu ym. (2017) mukaan vuokrasopimukset ovat yrityksen omistamia arvokkaita oikeuksia. Muut vuokrasopimukset voivat olla pitkäaikaisia, peruuttamattomia ja arvoltaan merkittäviä, mistä johtuen niiden esittäminen taseessa on parempi menettelytapa kuin pelkästään tilinpäätöksen liitetietona esittäminen. Tuleva vuokrasopimusstandardi vastaa tähän ongelmaan tuomalla vuokrasopimuserät taseeseen, mikä parantaa tilinpäätösinformaatiota ja kirjanpidon läpinäkyvyyttä. (Xu ym. 2017, 34, 52.)

IFRS -standardien taustalla olevan periaatteen mukaan epäolennaisia asioita ei ole tarpeellista käsitellä erikseen tai esittää tilinpäätöksessä eikä liitetiedoissa. Liitetietojen tulee antaa perusta arvioinnille, millainen vuokrasopimusten vaikutus on yhtiön taloudelliseen asemaan, kannattavuuteen ja rahavirtoihin. (Peill 2016, 34.) Liitetietojen laatuun voi kuitenkin liittyä ongelmia. Oker-Blomin mukaan IAS 17 -standardin valvonnassa on havaittu, että joissain tapauksissa suomalaisten yhtiöiden liitetiedot saattavat olla puutteellisia. Puutteet eivät kuitenkaan välttämättä ole yhtiön ja tilintarkastajan mielestä olennaisia, minkä johdosta ne eivät vaaranna sitä, että tilinpäätös antaisi oikean ja riittävän kuvan. IAS 17 -standardi ei myöskään ole kaikille yhtiöille olennainen.

Jossain kohtaan näki paljon, että rahoitusleasingilla otettu käyttöomaisuus oli aina samansuuruinen kuin rahoitusleasingvelka, mikä ei voi olla totta, muuta kuin aloitushetkellä. Tässäkin täytyy muistaa, että meillä on tietyt olennaisuuskriteerit, mitkä eivät välttämättä ole samat kuin yhtiön tai tilintarkastajan. (Nina Oker-Blom)

Oker-Blomin mukaan IASB:llä on ollut käynnissä liitetietoprojekti, jonka tarkoituksena on saada liitetiedoista helpommin luettavia. Liitetietoihin liittyvä haaste on myös se, että sieltä on välillä vaikeaa löytää oikeasti merkityksellistä tietoa, koska niissä esitetään niin paljon standardeissa vaadittuja tietoa, vaikka osa ei ole kovinkaan olennaisia. IFRS-asiantuntijan mukaan pelkkä liitetiedoissa esittäminen sisältää kuitenkin riskejä tilinpäätöskäyttäjän kannalta.

Sillä on iso ero, että esitetäänkö päälaskelmissa vai liitetiedoissa. Tilinpäätöksen lukijalta saattaa puuttua aika, motiivi tai ymmärrys käydä läpi

liitetietoja yhtä tarkasti kuin päälaskelmia. Silloin informaatio voi hämärtyä. (IFRS-asiantuntija, RSM)

IASB odottaa IFRS 16 -standardin parantavan vuokratapahtumista annettavaa informaatiota, varsinkin vuokralle ottajan altistumista omaisuuserästä aiheutuviin riskeihin. Informaation paranemisen odotetaan vähentävän tilinpäätösten analysoinnin kustannuksia. (IASB 2016a, 72.)

IAS 17 -standardin suurimmat ongelmakohdat liittyvät siis johdon vaikutusvaltaan vuokrasopimusten luokittelussa ja muiden vuokrasopimusten käsittelyyn taseen ulkopuolella. Muiden vuokrasopimusten vastuut ja niitä koskevat tiedot on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa, minkä johdosta tilinpäätöskäyttäjät eivät välttämättä ole saaneet täydellistä kuvaa yhteisöjen taloudellisesta asemasta ja eri yhteisöjen vertailtavuus on voinut olla haastavaa. Kaikki tilinpäätöskäyttäjät eivät myöskään välttämättä ole ottaneet huomion taseen ulkopuolisia vuokrasopimusvastuita asianmukaisella tavalla. Nina Oker-Blomin mukaan joidenkin suomalaisten listattujen yhtiöiden vuokrasopimuksista antamat liitetiedot ovat olleet puutteellisia, mikä ei ainakaan helpota oikean kuvan saamista vuokrasopimuksista. Vaikka liitetiedoissa on havaittu olevan puutteita, ne eivät silti välttämättä ole raportoivan yhtiön ja tilintarkastajan mielestä olennaisia. IFRS 16 -standardin odotetaan korjaavan IAS 17 -standardin merkittävimpiä ongelmakohtia ja parantavan tilinpäätösten vertailtavuutta, kun lähtökohtaisesti kaikki vuokrasopimukset tullaan kirjaamaan taseeseen.

4.2 IFRS 16 -standardin soveltamisen haasteet

IFRS 16 -standardiin liittyy käytännön soveltamisen kannalta haastavia seikkoja, joista merkittävimpiä ovat vuokra-ajan määrittäminen, miten vuokrasopimukset erotetaan palvelusopimuksista ja miten olennaisuus otetaan huomioon kirjauksissa. Suomessa vuokra-ajan määrittämiseen liittyvä erityiskysymys koskee toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-aikaa. Standardin mukaan jatko-optiot otetaan huomioon vuokraajassa, jos niiden käyttämiseen liittyy taloudellista hyötyä. Tämän johdosta toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen jatkokauden käyttämistä arvioidaan periaatteessa koko ajan. Toistaiseksi voimassa olevien sopimusten vuokra-ajan arviointi on tärkeää, koska lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin voidaan käyttää helpotusta, jolloin niitä ei tarvitse kirjata taseeseen. (Peill 2016, 32–33.)

Myös IFRS-asiantuntijan mielestä IFRS 16 -standardiin liittyy soveltamisen kannalta haasteita. Osa haastavista asioista on sellaisia, jotka olivat jo IAS 17 -standardissa.

Uudessakin standardissa (IFRS 16) on edelleen hankalia tulkintakysymyksiä kuten vuokrasopimusten kesto, sopimukseen liittyvät lisämaksut ja jäännösarvotakuiden määrä. Palvelusopimus vs. vuokrasopimusongelma on myös nostettu esiin yhtenä vaikeana osa-alueena uudessa standardissa. (IFRS-asiantuntija, RSM)

IFRS-asiantuntijan näkemyksen mukaan toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-ajan määrittämiseen liittyvät haasteet ovat Suomessa merkittävä potentiaalinen ongelma-alue. Myös Oker-Blom jakaa näkemyksen, että vuokra-ajan määrittely saattaa IFRS 16 -standardissa muodostua potentiaalisesti ongelma-alueeksi ainakin Suomessa. IFRS 16 -standardissa vuokra-aika on yksi merkittävimmistä taseeseen kirjattavaan määrään vaikuttavista tekijöistä. Vuokra-aika määrittää sen, kuinka pitkän ajanjakson vuokrat vaikuttavat taseeseen kirjattavaan määrään. Kirjattavaan määrään vaikuttavat myös muut tekijät, kuten diskonttaus korko ja IFRS 16 -standardin mukaiset vuokrat, mutta niiden aiheuttamien vaikutusten pitäisi olla pienempiä kuin vuokra-ajan.

Nämä muut (IFRS 16) ongelmat ovat aika yleismaailmallisia. Suomessa on poikkeuksellisen suuri osuus toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Se korostaa tuota ongelmaa Suomessa. Harkinnanvaraista on sitten, mitä muita tunnusmerkkejä tarkkaillaan, jotta tiedetään, mikä olisi tosiasiallinen vuokra-aika vai mennäänkö sillä, mikä sopimuksessa lukee. Mahdollisesti sitten jäädään alle yhden vuoden ja päästään taseeseen kirjaamiselta. Sitten pitää toivoa, että liitetietovaatimukseen suhtaudutaan kunnioittavasti, eli tietoa annetaan riittävän avoimesti. Silloin selviää, miten paljon niitä (vuokrasopimuksia) on jätetty taseesta pois helpotuksia käyttämällä. (IFRS-asiantuntija, RSM)

IFRS 16 -standardin mukaan vuokralle ottajan aikaisempi käytäntö, kuinka pitkään se on käyttänyt samanlaisia omaisuuseriä, sekä taloudelliset syyt näin toimimiseen voivat auttaa arvioitaessa, onko option käyttö tai käyttämättä jättäminen kohtuullisen varmaa (IFRS 16 – 2016, 40). Vuokra-ajan määrittämisessä on siis suositeltavaa ottaa huomioon muitakin tekijöitä kuin vain se, mitä vuokrasopimuksessa lukee. Vuokrasopimusstandardista vuonna 2013 julkaistu luonnos ei sisältänyt tällaista kohtaa, jonka mukaan omaisuuserän aiempi normaali käyttöaika voi vaikuttaa vuokra-ajan määrittämiseen.

Oker-Blomin mukaan vuokrasopimuksista esitettävien liitetietojen pitäisi kuitenkin lieventää mahdollista ongelmaa, joka voi syntyä, jos osa vuokrasopimuksista jää taseen ulkopuolelle. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten mahdollinen luokittelu lyhytaikaiseksi ja IFRS 16 -standardin salliman helpotuksen käytöstä tullaan siis todennäköisesti antamaan tietoa vähintään liitetiedoissa.

Sieltä tulee kuitenkin nämä vuokrasopimusten liitetietovaatimukset. Vaikka yhtiöt sen tekisivät (toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen luokittelu lyhytaikaiseksi ja kirjanpidon helpotuksen soveltaminen), niin liitetietovaatimukset kumminkin koskevat, joten liitetiedoissa pitää kuvata ja kertoa tietyt tiedot. (Nina Oker-Blom)

Oker-Blomin mukaan, mikäli yhtiöt pitävät toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia jatkuvasti lyhytaikaisina vuokrasopimuksina, tilinpäätöskäyttäjät saattavat josain vaiheessa pohtia, onko vuokrasopimukset esitetty oikein tilinpäätöksessä. Näin siis, mikäli sopimukset ovat olleet useamman vuoden voimassa.

Oker-Blomin mukaan toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten käyttö voi johdattaa siihen, että saman toimialan yritysten taseet eivät välttämättä ole verrattavissa toisiinsa, koska osalla yrityksistä vuokrasopimukset ovat pääosin määräaikaisia. Taseiden vertailtavuus heikkenee, jos toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-aika on lähtökohtaisesti lyhyempi kuin määräaikaisten vuokrasopimusten, vaikka yritysten tarkoituksena olisi käyttää vuokrattuja omaisuuseriä suunnilleen yhtä pitkän ajan.

IFRS 16 -standardin soveltamisen haasteita ovat näin ollen muun muassa vuokra-ajan määrittäminen, miten vuokrasopimukset erotetaan palvelusopimuksista ja miten olennaisuus otetaan huomioon kirjauksissa. Haastateltavien mukaan Suomessa merkittävin potentiaalinen ongelmakohta liittyy toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-ajan määrittämiseen. Jos yritykset määrittävät toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimuksen vuokra-ajan irtisanomisajan perusteella, silloin siihen voidaan mahdollisesti soveltaa helpotettua kirjanpitotapaa. Helpotetussa kirjanpitotavassa vuokrasopimusta ei kirjata taseeseen. Oker-Blomin mukaan tilinpäätöksen liitetietojen pitäisi kuitenkin lieventää mahdollista taseen ulkopuolelle jätettyjen vuokrasopimusten aiheuttamaa ongelmaa.

4.3 IFRS 16 ja US GAAP -vuokrasopimusstandardin väliset erot

IASB:n (2016b, 17) mukaan monet sidosryhmät pitivät tärkeänä, että IFRS ja US GAAP lähentyvät toisiaan vuokrasopimusstandardin osalta. IASB ja FASB päätyivät samoihin lopputuloksiin useissa asioissa, joista tärkeimpinä ovat vuokrasopimuksen määritelmä, lähes kaikkien vuokrasopimusten kirjaaminen taseeseen ja vuokralle antajan kirjanpidon säilyminen lähes ennallaan. Joissain osa-alueissa IFRS- ja US GAAP -käsittelyt kuitenkin eroavat toisistaan. IASB:n näkemyksen mukaan osa-alueissa, joissa käsittelytavat eroavat toisistaan, heidän ratkaisunsa on korkeamman laatuinen kuin FASB:n. (IASB 2016b, 9,

17.) PwC:n näkemys IFRS ja US GAAP -standardien lähentymisestä ei ole yhtä optimistinen. PwC:n mukaan vain vuokrasopimusten määritelmä ja lähes kaikkien vuokrasopimusten kirjaaminen vuokralle ottajan taseeseen näyttävät toteutuvan samalla lailla standardeissa. Muut osa-alueet eroavat toisistaan ja joissain tapauksissa erot ovat jopa kasvaneet. (PwC 2016a, 1.) Taulukossa 9 on esitetty IFRS 16 ja US GAAP:in vuokrasopimusstandardien keskeiset erot.

Taulukko 9: IFRS 16 ja US GAAP keskeiset erot (Deloitte 2016, 109–110)

Aihe	IFRS 16	US GAAP
Vuokrasopimukset, joita standardi koskee	Koskee lähes kaikkia vuokrasopimuksia -poikkeuksena muun muassa biologiset hyödykkeet	Koskee rakennusten, maa-alueiden ja kaluston vuokrasopimuksia
Helpotettu kirjanpito (ei kirjata taseeseen)	Lyhytaikaiset ja arvoltaan vähäiset vuokrasopimukset	Lyhytaikaiset vuokrasopimukset
Vuokralle ottajan tuloslaskelma	Kaikkien vuokrasopimusten kirjanpito tehdään samalla tavalla -Poistot, vuokrasopimusvelan korkokulu ja vuokrasopimusvelkaan sisältyvät vuokrat kirjataan niiden aiheutuessa	Rahoitusleasingin ja operatiivisten vuokrasopimusten kirjanpidossa on eroja. -Rahoitusleasingin osalta IFRS 16 vastaavalla tavalla -Operatiivista vuokrasopimuksista kirjattava vuokratulo on tyypillisesti sama koko vuokra-ajan
Muuttuvat vuokrat	Indeksistä/hinnasta riippuvat vuokrat ovat osa vuokrasopimusvelkaa	Eivät ole osa vuokrasopimusvelkaa
Myynti ja takaisinvuokraus	Voiton tai tappion määrä rajoittuu siirrettyjen oikeuksien määrään	Jos tapahtumaa on standardin mukainen myynti, silloin kirjataan koko voitto tai tappio, ei vain siirrettyjen oikeuksien määrään voitto tai tappio

IFRS ja US GAAP -vuokrasopimusstandardien merkittävimmät erot koskevat arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä, indeksistä tai hinnasta riippuvia muuttuvia vuokria, poistoja ja tuloslaskelman kuluja. US GAAP ei salli vuokralle ottajan arvoltaan vähäisten omaisuuserien kirjaamatta jättämistä eivätkä muuttuvat vuokrat ole sen mukaan osa vuokrasopimusvelkaa. FASB:n mallissa poistot voivat vuokra-ajan alussa olla pienempiä kuin IFRS 16 -standardissa. US GAAPia sovellettaessa taseen ulkopuolisista operatiivista vuokrasopimuksista kirjataan vuokratulo, joka sisältyy liiketoiminnan muihin kuluihin. Rahoitusleasingin osalta kirjanpidon käsittely on samanlainen kuin IFRS 16 -standardissa. US GAAPin operatiivisten vuokrasopimusten kulukirjausten takia IFRS 16 -standardin mukaisen käyttökateen ja liikevoiton pitäisi olla korkeampi kuin US GAAPin. (IASB 2016a, 66–68.)

5 VUOKRASOPIMUSTEN KÄYTTÖ JA TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

5.1 Leasingrahoituksen käyttö

Leasingrahoitus tarjoaa yrityksille merkittävän rahoituslähteen, joka monella yrityksellä mahdollistaa investoinnit kiinteistöihin, maa-alueisiin ja kalustoon (ks. esim. Cosci ym. 2015, 377). Leasingrahoituksella saavutettavia hyötyjä ovat muun muassa veroedut, sen helppo saatavuus, jäännösarvoriskin siirtäminen vuokranantajalle ja vuokraamisen mahdollistama joustavuus. Vastaavasti vuokraamisen heikkouksia ovat muun muassa sopimuksiin liittyvät korkeat purkamiskustannukset ja korkeampi vuokra, koska vuokranantaja vastaa jäännösarvoriskistä. (ks. esim. Cosci ym. 2015, 381) Investointien mahdollistamisen lisäksi leasingrahoitusta käyttämällä yhtiöt voivat käyttää säästyneitä rahavaroja ja velkakapasiteettiaan muihin tuottaviin tarkoituksiin, kuten muihin investointeihin.

Vuokrasopimusten tasekäsittelyn muutos tulee todennäköisesti johtamaan siihen, että yritykset miettivät uudelleen, miten investoinnit rahoitetaan. Yrityksillä saattaa tulla eteen valintoja, joissa vuokratrahoituksen käyttö saattaa johtaa lainakovenanttiehtojen myötä korkeampiin lainakustannuksiin. (Peill 2016, 34.) EY:n Dan Philipsin arvion mukaan merkittävimpien omaisuuserien, kuten toimitilojen vuokraaminen ei tule muuttumaan IFRS 16 -standardin tullessa voimaan. Pienten omaisuuserien, kuten autojen ja kopiokoneiden osalta IFRS 16 -standardin aikana yritykset saattavat aiemmasta poiketen alkaa ostamaan niitä. Syitä vuokraamisen jatkamiseen on useampia: yrityksellä ei välttämättä ole muuta vaihtoehtoa kuin vuokrata omaisuuserä, yrityksellä ei ole riittävästi kasvavaroja omaisuuserän ostamiseen ja velkarahan hankinta ei ole kaikille mahdollista tai se on vähintään kallista. (Nordea 2017, 11–12.)

5.1.1 *Pecking order -teoria leasingrahoituksen ja velan kannalta*

Pecking order -teoria on asymmetriseen informaatioon perustuva yrityksen pääomarakenne-teoria, joka nähdään vastakohtana trade off -teorialle. Asymmetrisessä informaatiossa on kyse siitä, että yrityksen sisäisillä sidosryhmillä on markkinoita enemmän tietoa yrityksen tulevaisuudesta ja riskeistä. (ks. esim. Frank & Goyal 2003, 237; Myers & Majluf 1984, 196). Trade off -teorian mukaan yritykset tunnistavat optimaalisen velkaantumistasensa vertaamalla velan lisäyksellä saavutettavia hyötyjä siitä aiheutuviin kustannuksiin (ks. esim. Fama & French 2002, 1). Pecking order -teorian mukaan velkarahoitusta käytetään vain, jos tulorahoituksella ei pystytä rahoittamaan kaikkia investointeja. Tämän

johdosta yrityksen velkaantuneisuus kuvaa yrityksen ulkoisen rahoituksen tarvetta investointien toteuttamiseen, eikä yrityksillä ole optimaalista pääomarakennetta. (ks. esim. Myers 2001, 81, 93.) Teorian mukaan yritysten rahoituspolitiikka noudattaa hierarkiaa: ensisijaisesti investointeihin käytetään tulorahoitusta, toissijaisesti velkarahoitusta ja viimeisenä vaihtoehtona on oman pääoman ehtoinen rahoitus. (Myers & Majluf 1984, 187). Luvussa keskitytään pecking order -teorian osalta velan ja vuokrasopimusvelan väliseen suhteeseen.

Rahoituslajien hierarkkisuuden aiheuttaa rahoituksen hankintaan liittyvät kustannukset, jotka johtuvat transaktiokustannuksista, ja johdon markkinoita paremmasta tiedosta yhtiön tulevaisuuden näkymistä ja riskeistä. Rahoituslajien hierarkkisuus johtuu siis niiden keskinäisestä edullisuudesta. (ks. esim. Fama & French 2002, 1.) Teorian mukaan kannattavat yhtiöt käyttävät investointeihinsa vähemmän velkarahoitusta, koska niille on kertynyt enemmän investoinneissa käytettävää sisäistä rahoitusta (ks. esim. Myers 2001, 81, 93). Pecking order -teoriassa on keskeistä epäsuotuisa valikoituminen (*adverse selection*), mikä aiheutuu yrityksen sisäisten sidosryhmien ja markkinoiden välisestä asymmetrisestä informaatiosta. Tulorahoitukseen ei liity epäsuotuisan valikoitumisen ongelmaa. Oman pääoman ehtoiseen rahoitukseen liittyy merkittävä epäsuotuisan valikoitumisen ongelma, velkarahoituksen osalta ongelma on pieni. Sijoittajan näkökulmasta oman pääoman ehtoinen rahoitus sisältää velkarahoitusta enemmän riskejä, minkä johdosta oman pääoman ehtoista rahoituksesta vaadittava riskipremio on suurempi kuin velkarahoituksessa. Tämän takia osakepääoman tuottovaatimus on velkarahoitusta suurempi. (ks. esim. Frank & Goyal 2003, 220, 237.)

Asymmetrisen informaation johdosta oman pääoman ehtoista rahoitusta pidetään velkarahoitusta huonompana vaihtoehtona, koska osakeannin yhteydessä sijoittajat uskovat yrityksen johdon pitävän osaketta yliarvostettuna ja käyttävän tätä tietoa hyväkseen. Tästä johtuen investoinnin rahoitusta varten järjestettävän osakeannin yhteydessä osakkeen arvon pitäisi heiketä. Teorian mukaan yrityksen johto toimii vanhojen osakkeenomistajien etujen mukaisesti, mikä voi johtaa ali-investointiongelmaan, kun investointimahdollisuudet ovat suuremmat kuin yrityksen tulorahoitus ja vähäriskisellä velalla saatava rahoitus. (Myers & Majluf 1984, 195, 214, 219–220.) Asymmetrisen informaation vallitessa yrityksen osakkeet voivat olla väärin arvostettuja markkinoilla. Jos yritykset rahoittavat uudet projektit osakeanneilla, väärinarvostus saattaa muodostua niin vakavaksi, että uudet osakkeenomistajat saavat nettonykyarvosta suuremman osan kuin vanhat osakkeenomistajat. Tämä johtaa ali-investointiongelmaan, jos projekteja ei toteuteta, vaikka niiden nettonykyarvo on positiivinen. (Beattie ym. 2006, 1405.) Osakeantiin osallistuvat uudet osakkeenomistajat saavat samalla rahamäärällä suuremman omistuosuuden yrityksestä, jos osake on aliarvostettu kuin tilanteessa, jossa osake olisi oikein arvos-

tettu. Suuremman omistusosuuden johdosta uusien osakkeenomistajien osuus nettonykyarvosta on suurempi kuin tilanteessa, jossa osake olisi osakeannissa ollut oikein arvostettu.

Epäsuotuisan valikoitumisen uskotaan kohdistuvan erityisesti pieniin ja korkean kasvun yrityksiin. Pienet yhtiöt eivät yleisesti näytä noudattavan pecking order -teoriaa, suurilla firmoilla teoria ennustaa paremmin eri rahoituslajien käyttöä. (Frank & Goyal 2003, 220, 237.) Myers (2001, 92) mukaan oman pääoman ehtoista rahoitusta hankitaan vain, jos velkarahoitus on kallista, kuten pahoin velkaantuneilla yhtiöillä, joilla lainavelvoitteista suoriutumiseen liittyy riskejä. Fama & French (2002, 28, 30) mukaan pienet, vähän velkaantuneet, osinkoja maksamattomat kasvuyritykset käyttävät paljon oman pääoman ehtoista rahoitusta, mikä ei sovi pecking order -teorian odotuksiin. Yksi mahdollinen selitys on, että pienet kasvuyritykset pyrkivät pitämään velkaantumistasensa alhaisena, jotta ne pystyvät jatkossa hyödyntämään vähäriskistä velkakapasiteettiaan kasvun rahoittamisessa. Toinen mahdollinen selitys on, että osakeanneissa näihin yrityksiin ei kohdistu merkittäviä asymmetrisen informaation ongelmia. (Fama & French 2002, 28.) Pienet kasvuyritykset saattavat käyttää paljon oman pääoman ehtoista rahoitusta myös siksi, että ne pyrkivät hallitsemaan riskejä ja varmistamaan toiminnan jatkuvuuden. Velkaraha voi aiheuttaa rahoituksellisia riskejä, koska yrityksellä ei välttämättä aina ole riittävästi rahaa käytössään koroista ja lainan lyhennyksistä suoriutumiseen. Jos yritys ei suoriudu niistä, yritys saatetaan ajaa konkurssiin hyvinkin nopeasti. Tämän takia oman pääoman ehtoinen rahoitus saattaa yrityksen kannalta olla vähäriskisempi, koska osinkoja ei ole pakko maksaa ja saatua rahoitusta ei makseta takaisin.

Vuokrasopimusten osalta vaikuttaa, että vuokranantaja kantaa osan omaisuuserään liittyvistä riskeistä, mikä nostaa vuokraa. (Adedeji & Stapleton 1996, 72, 80; Beattie ym. 2000, 427–428.) Adedeji & Stapleton (1996, 72) mukaan leasingvelan korkeampien kustannusten takia sitä käytetään toissijaisena velkarahoituksen lähteenä vasta, kun yritys on käyttänyt ensisijaisen lainakapasiteettinsa. Beattie ym. (2006, 1417) isobritannialaisista yrityksistä saamat tulokset olivat yhdenmukaiset Adedeji & Stapletonin tulosten kanssa siitä, että lainarahoitusta pidetään ensisijaisena velkarahoituksen lähteenä. Vastanneilla yrityksillä rahoitusleasingsopimuksilla ja operatiivisilla vuokrasopimuksilla hankittava rahoitus olivat hierarkkisesti lähes saman tasoiset, mikä on yllättävää operatiivisten vuokrasopimusten yleisyyden takia. Verrattaessa leasingrahoitusta lainarahoitukseen, ero hierarkiassa oli kuitenkin merkittävä. (Beattie ym. 2006, 1417.) Deloof ym. (2007, 496) mukaan pienet ja keskisuuret yhtiöt, joilla on korkea kannattavuus ja vähän velkaa käyttävät normaalia vähemmän vuokrasopimusvelkaa, mikä on yhteneväinen tulos pecking order -teorian kanssa.

Eisfeldt & Rampinin (2009, 1624) tulosten mukaan valinta, vuokrataanko vai ostateanko omaisuuserä, riippuu yhteisön käytössä olevista sisäisistä varoista, minkä johdosta taloudellisesti haastavassa tilanteessa olevat yhteisöt vuokraavat merkittävästi enemmän

kuin hyvän taloudellisen tilan omaavat yhteisöt. Eisfeldt & Rampinin tuloksia tukevat Schallheim ym. (2013, 376.) tulokset, joiden mukaan heikommassa taloudellisessa tilassa olevat yritykset käyttivät todennäköisemmin myynti- ja takaisinvuokraustapahtumaa keinona hankkia ulkopuolista rahoitusta. Myös Adedeji & Stapleton (1996, 80), Beattie ym. (2000, 463) ja Cosci ym. (2015, 390) havaitsivat tutkimuksissaan, että yrityksen likviditeetti on yksi ratkaisevista tekijöistä yritysten vuokrauspäätöksissä. Useissa oikeusjärjestelmissä omaisuususerän vuokraus on vuokranantajan edun mukaista, koska konkurssissa omaisuususerän lunastaminen on helpompaa kuin luotonantajalla. Omaisuususerän omistaja ja hallintaoikeuksien eriytyminen aiheuttaa agenttiongelmista johtuvia kustannuksia. Tästä huolimatta vuokrasopimuksilla saatava rahoitus voi olla kustannustehokkain vaihtoehto, jos muihin ulkopuolisen rahoituksen lähteisiin liittyvät kustannukset ovat korkeat. (Cosci ym. 2015, 378–380; Eisfeldt & Rampini 2009, 1621–1623, 1651.) Singh (2013, 161) mukaan konkurssitilanteessa vuokralle antajan parempi oikeus omaisuususerään aiheuttaa sen, että pecking order -teoriaan liittyen leasingrahoitus voi alentaa epäsuotuisaan valikoitumiseen liittyviä kustannuksia, minkä johdosta leasingrahoitus olisi ensisijainen ulkoisen rahoituksen lähde.

Tulosten perusteella vaikuttaa, että yleisesti ottaen lainarahoitus on ensisijainen ulkoisen rahoituksen lähde ja leasingrahoitus toissijainen. Heikon taloudellisen tilan omaavat yhtiöt näyttävät kuitenkin käyttävän leasingrahoitusta merkittävästi enemmän kuin muut yhtiöt, vaikka akateemisen kirjallisuuden mukaan näin ei pitäisi olla. Tulosten perusteella voidaan päätellä, että heikon taloudellisen tilan yhtiöille leasingrahoitus saattaa joissain tilanteissa olla ensisijainen ulkoisen rahoituksen lähde. Tähän johtavia syitä saattavat olla korkeat lainakustannukset tai ettei yrityksillä välttämättä ole ollenkaan pääsyä lainamarkkinoille. Vuokraaminen on todennäköisesti myös vuokranantajan etujen mukaista parempien suojaavien oikeuksien johdosta.

5.1.2 Yrityskohtaisten tekijöiden vaikutukset

Yrityksen toimiala, koko, taloudellinen tilanne ja ali-investointiongelmien korjaaminen vaikuttavat olevan selittäviä tekijöitä leasingrahoituksen käytön taustalla. IASB:n tutkimuksen mukaan muiden vuokrasopimusten käyttö keskittyy erityisesti vähittäismyynti-, hotelli- ja lentoyhtiöihin. (IASB 2016a, 14–17.) Vähittäiskaupassa yritykset ovat käyttäneet muita vuokrasopimuksia vaihtoehtona pääomia sitoville investoinneille. Vuokrasopimusten käyttö on tarjonnut yrityksille joustavuutta, jonka avulla ne pystyvät paremmin reagoimaan markkinoiden muutoksiin. (Morales-Diaz & Zamora-Ramirez 2018, 112.)

Vähittäiskaupan vuokraamat kauppakeskuksien tilat, muut kauppatilat ja toimistot ovat suhteellisen normaaleja omaisuususeriä, minkä johdosta ne sopivat paremmin vuokraukseen ja vuokrasopimusten suhteellisen suuri käyttö on loogista. (Beattie ym. 2000,

457, 463.) Giner & Pardo (2017, 1893) mukaan Espanjassa vähittäiskauppa- ja teknologiayhtiöt käyttävät muita enemmän muita vuokrasopimuksia. Morales-Diaz & Zamora-Ramirez (2018, 130) saivat saman suuntaisia tuloksia, sillä eurooppalaisista yhtiöistä vähittäiskaupat, kuljetuspalveluyritykset ja hotellit käyttävät merkittävässä määrin muita vuokrasopimuksia. Omaisuuserän omistaja harkitsee, onko järkevämpää myydä vai vuokrata omaisuuserä. Normaalit omaisuuserät, kuten kaupan käyttöön sopivat liiketilat, soveltuvat hyvin vuokrattavaksi, koska niiden muuttaminen uuden vuokralaisen käyttöön on suhteellisen halpaa. Hyvällä paikalla sijaitsevaan liiketilaan pitäisi olla suhteellisen helppoa saada uusi vuokralainen, minkä johdosta omistajan kannalta liiketilan vuokraaminen voi olla järkevämpää kuin myyminen, sillä omistaja saa suhteellisen helposti vuokratuottoja tilasta myös tulevaisuudessa.

Beattie ym. (2000, 457, 463) tutkimuksessa havaittiin, että Iso-Britanniassa kiinteistöjen osuus kaikista vuokratuista omaisuuseristä oli suuri ja että veroedut voivat olla yksi vuokraamiseen kannustavista tekijöistä. Iso-Britanniassa yhtiön on verovähennysten johdosta taloudellisesti järkevämpää vuokrata kuin ostaa liiketila (Beattie ym. 2000, 457, 463). Caskey ja Ozel (2015, 32–33) havaitsivat, että ilmailualalla muiden vuokrasopimusten käytön päämotiivi ei ollut niiden kirjanpitokäsittely vaan taloudelliset syyt. Lentoyhtiöt, joiden kapasiteetin tarve vaihtelee, hyötyvät eniten lyhytaikaisista tai muuten joustavista vuokrasopimuksista, jotka ovat standardin mukaisia muita vuokrasopimuksia. Vuokranantajankin intressinä on tehdä vuokrasopimuksia, jotka suojaavat hänen oikeuksiaan vuokralaisen mahdollisessa konkurssissa. Tällaiset sopimukset eivät yleensä täytä rahoitusleasingsopimuksen ehtoja, mikä ainakin osittain selittää muiden vuokrasopimusten yleisyyttä ilmailualalla. (Caskey & Ozel 2015, 32–33.)

Pienelle yhteisölle vuokraus vaikuttaa olevan tärkeää. Niille vuokraamalla hankittava rahoitus voi olla suurin ulkoisen rahoituksen lähde. Yhteisön koon kasvaessa leasingrahoituksen suhteellinen osuus vaikuttaa pienevän. (Eisfeldt & Rampini 2009, 1624, 1638.) Cosci ym. (2015, 388–389) tulokset tukivat odotusta, jonka mukaan pienillä yhtiöillä leasingrahoituksen osuus oli suurempi kuin muilla yhtiöillä. Adedeji & Stapleton (1996, 80) ovat kuitenkin saaneet poikkeavia tuloksia, sillä heidän mukaan yrityksen koon ei havaittu olevan leasingrahoituksen määrään vaikuttava merkittävä tekijä. Leasingvelan käyttö ulkoisen rahoituksen muotona on todennäköisesti tärkeämpää pienissä ja keskisuurissa yrityksissä, koska kyseisiin yrityksiin liittyy enemmän asymmetrisen informaation ongelmia ja niiden liiketoiminnalle luontaisia riskejä. Pienet ja keskisuuret yritykset eivät myöskään pysty helposti laskemaan liikkeelle julkisesti noteerattua lainaa, mikä ainakin osittain heikentää lainansaantimahdollisuuksia. (ks. esim. Cosci ym. 2015, 378–379; Deloof ym. 2007, 492.) Asymmetrisen informaation takia ulkopuolisen rahoituksen kustannusten pitäisi olla suurempia pienille yhtiöille (Giner & Pardo 2017, 1890).

Callimaci ym. (2011, 276–278) mukaan sekä heikossa taloudellisessa tilassa olevilla että korkeasti velkaantuneilla yhtiöillä leasingrahoituksen rooli ulkopuolisen rahoituksen

lähteenä on muita yhtiöitä suurempi. Vuokraamisella saavutettavien etujen takia ei pidä kuitenkaan olettaa, että kannattavat ja hyvän likviditeetin omaavat yritykset eivät ollenkaan käyttäisi leasingrahoitusta. Vuokraamisella saavutettavia etuja ovat muun muassa lyhyen vuokra-ajan mahdollistaminen, mikä parantaa yrityksen sopeutumista markkinoiden muutoksiin, ja jäännösarvoriskin siirtäminen vuokranantajalle. (ks. esim. Callimaci ym. 2011, 276–277.)

Taloudellisesti haastavassa tilanteessa olevat yritykset eivät välttämättä pysty hankkimaan lisärahoitusta kaluston ostoon oman pääomanehtoisella rahoituksella eivätkä lainarahoituksella. Yrityksillä voi kuitenkin olla pääsy leasingrahoitukseen. Tämän takia ne hankkivat omaisuuseriä käyttöönsä vuokrasopimuksilla. (Cornaggia ym. 2013, 347.) Ginner & Pardo (2017, 1893) mukaan velkaantumistasen ja kannattavuuden velkakoventtien rikkoutumista lähellä olevat yritykset ovat muita todennäköisempiä muiden vuokrasopimusten käyttäjiä. Lim ym. (2017, 100–101) mukaan luottoluokitusrajoja lähellä olevat yhteisöt, varsinkin lähellä roskalainaluokkaa olevat, käyttävät omaisuuserien hankintaan muita yrityksiä todennäköisemmin vuokrasopimuksia. Muut vuokrasopimukset eivät vaikuta taseeseen, minkä johdosta saatu tulos vaikuttaaärkevältä, koska yritykset pyrkivät välttämään velkakoventtien rikkoutumisen. Velkakoventtien rikkoutuessa pankilla on oikeus eräännyttää laina heti maksettavaksi, joten yrityksen rahoitustilanne voi sen johdosta heikentyä merkittävästi.

Tutkimusten tulokset viittaavat selkeästi siihen, että kasvun ja normaalia suuremman leasingrahoituksen käytön välillä on yhteys (Callimaci ym. 2011, 266). Adedeji & Stapleton (1996, 80) havainnot tukivat odotusta, että kasvuyhtiöt käyttävät normaalia enemmän vuokrasopimusten tarjoamaa rahoitusmahdollisuutta. Callimaci ym. (2011, 277) mukaan kasvun ja leasingrahoituksen yhteys viittaa siihen, että useita investointikohteita omaavilla yrityksillä vuokrasopimukset ovat tärkeä ulkopuolisen rahoituksen lähde, jolla rahoitetaan investointeja. Deloof ym. (2007, 497–500) mukaan heikon kannattavuuden ja kovan kasvun omaavat yhtiöt vaikuttavat käyttävän normaalia enemmän leasingrahoitusta. Teorian mukaan vuokraamisella voidaan lieventää velan käytöstä johtuvia ali-investointiongelmia. Tutkimusten tulokset tukevat teoriaa. Vahvan kasvun yhtiöt toimivat todennäköisemmin palvelualalla kuin teollisuudessa, minkä johdosta kasvuyhtiöiden vuokraamat omaisuuserät eivät ole yhtiöspesifejä. Kasvuyhtiöiden normaalia suuremman vuokrasopimusten käytön taustalla voi olla muitakin syitä kuin ali-investointiongelma, koska normaalien omaisuuserien vuokraaminen on taloudellisesti järkevää vuokranantajankin kannalta. (Beattie ym. 2000, 463.) Kassanhallinta saattaa myös olla yksi selittävä tekijä, miksi kasvuyhtiöt käyttävät normaalia enemmän leasingrahoitusta. Koneiden ja kaluston vuokraus säästää yrityksen pääomia päivittäiseen toimintaan ja odottamattomiin kulueriin, koska yritys ei käytä pankkien myöntämiä luottolimiittejä omaisuuserän hankintaan. Omaisuuserän vuokratessaan yhtiön kassanhallinta on myös hieman helpompaa, koska kuukausittaisten vuokrien määrä on tiedossa etukäteen.

Tutkimuksissa saatujen tulosten mukaan yrityksen toimiala, koko, taloudellinen tilanne ja kasvu vaikuttavat olevan tärkeitä selittäviä tekijöitä siinä, miksi yritykset käyttävät leasingrahoitusta. Toimialakohtaiset erot selittyvät ainakin osittain sillä, minkälaisia omaisuuseriä toimialalla vuokrataan. Esimerkiksi kaupat vuokraavat liiketiloja, joiden vuokrauksen pitäisi olla suhteellisen vaivatonta vuokranantajalle vuokrasopimuksen päätyttyä. Vastaavasti ilmailualalla yritykset hakevat joustavuutta, jolla voidaan vastata kysynnän vaihteluun. Heikossa taloudellisessa tilanteessa oleville yrityksille leasingrahoitus voi olla niiden ainoa tapa hankkia omaisuuseriä. Kasvuyhtiöillä puolestaan voi olla tilanne, jossa ne eivät pysty rahoittamaan kaikkia investointejaan lainarahalla, minkä johdosta ne turvautuvat leasingrahoitukseen.

5.2 Leasingvelan vaikutus rahoituksen hankintaan ja rahoituskustannuksiin

Yritysten yksi tapa hankkia ulkopuolista rahoitusta on käyttää taseen ulkopuolella käsiteltäviä muita vuokrasopimuksia. Taloudellisesta näkökulmasta tarkasteltuna on hieman epäselvää, miksi taseen ulkopuolinen rahoitus on yhtiölle arvokasta, vaikka niistä voi aiheutua yrityksille merkittäviä kustannuksia. (Schallheim ym. 2013, 368–369.) Vuokranantajalle aiheutuu muun muassa valvontaan liittyviä kustannuksia, jotka voivat korottaa maksettavaa vuokraa (Adedeji & Stapleton 1996, 72). Eisfeldt & Rampini (2009, 1651) mukaan vuokrasopimusten avulla yhteisöt pystyvät muun muassa kasvattamaan velkakapasiteettiaan ja alentamaan lainakustannuksiaan, mikä selittää yhtiöiden halukkuutta solmia operatiivisia vuokrasopimuksia, vaikka niistä aiheutuvat kustannukset olisivat merkittäviä.

IFRS 16 -standardia kehitettäessä arvioitiin sen vaikutuksia lainakustannuksiin ja koventteihin. IASB:n saamien vastausten perusteella luottolaitokset ottivat jo huomioon taseen ulkopuoliset vuokrasopimusvastuut varsinkin, jos ne olivat merkittäviä. IASB:n näkemyksen mukaan lainakustannusten mahdolliset muutokset, jos niitä edes ilmenee, johtuvat yhteisöjen läpinäkyvyyden parantumisesta. On mahdollista, että lainakustannukset muuttuvat joillain yhteisöillä, koska luottolaitosten arvioimat taseen ulkopuolisten vuokrasopimusvastuiden vaikutukset eroavat todellisista vaikutuksista. (IASB 2016a, 56–57, 60.)

5.2.1 Vaikutus velkakapasiteettiin

Rahoitusteorian mukaan leasingrahoitus ja laina ovat substituutteja, minkä johdosta toisen lisäyksen pitäisi johtaa toisen vähentymiseen. Teorian mukaan leasingveloilla on

suora vaikutus yrityksen velanottokapasiteettiin. (ks. esim. Ang & Peterson 1986, 1055–1056; Beattie ym. 2000; Deloof ym. 2007, 491.) Sekä lainan maksut että vuokran maksumelvoitteet ovat etukäteen sovittuja, sopimusten mukaisia velvoitteita, jotka vähentävät velanottokapasiteettia (ks. esim. Deloof ym. 2007, 491). Vaikutusten kertoimesta on olemassa kolme erilaista näkökulmaa. Perinteisen rahoitusteorian mukaan vuokravelkojen rahavirta vastaa velan rahavirtaa, minkä johdosta kerroin on yhden suhde yhteen. Toisen näkökulman mukaan kerroin on alle, mutta lähellä yhtä. Kerroin on alle yksi, koska vuokranantaja saattaa vastata osasta omaisuuserään liittyvistä riskeistä. Kolmannen näkökulman mukaan vuokratut omaisuuserät ovat yrityskohtaisia ja moraalikadon riski on suuri, minkä johdosta yksi rahayksikkö vuokravelkaa vastaa yli yhtä rahayksikköä lainaa. (ks. esim. Ang & Peterson 1986, 1055–1056.)

Useissa oikeusjärjestelmissä omaisuuserän vuokraus on vuokranantajan edun mukaista, koska konkurssissa vuokranantaja saa helpommin omaisuuserän hallintaansa kuin luotonantaja, jonka myöntämän lainan vakuutena omaisuuserää on käytetty. Suojaavien oikeuksien takia rahoittaja on valmis myöntämään enemmän luottoa vuokralaiselle, eli vuokralaisen velanottokapasiteettia pystytään kasvattamaan vuokrasopimuksilla. Callimaci ym. (2011, 276) mukaan yritysten taipumus käyttää leasingrahoitusta nousee velkaantumisasteen kasvaessa, mikä viittaa siihen, että leasingrahoituksella voidaan kasvattaa velkakapasiteettia. Coscin (2015, 378) saamien tulosten mukaan vain erittäin yrityskohtaisten omaisuuserien kohdalla, joille ei helposti löydy markkinoita, vuokraaminen muistuttaa lainaamista, jolloin velkakapasiteettia ei pystytä kasvattamaan. Tulosten perusteella vuokraamisella voidaan kasvattaa velkakapasiteettia, minkä pitäisi olla tärkeää ainakin taloudellisesti haastavassa tilanteessa oleville yhtiöille. Kyseisillä yhtiöillä ei välttämättä ole muita tapoja saada ulkopuolista rahoitusta tai rahoitus on vähintään erittäin kallista.

Taulukossa 10 esitetään tutkijan keräämiä tuoreimpia tutkimustuloksia leasingvelan ja lainan välisestä suhteesta sekä siitä, kuinka montaa lainayksikkö yksi yksikkö leasingvelkaa vastaa. Tutkijat ovat saaneet ristiriitaisia tuloksia, ovatko leasingvelka ja laina substituutteja vai komplementteja. Tulokset ovat kuitenkin yhdenmukaisia siltä osin, että käyttämällä vuokrasopimuksia ulkoisen rahoituksen lähteenä yritykset pystyvät kasvattamaan velkakapasiteettia, koska yksikkö leasingrahoitusta vastaa noin 0,4 yksikköä lainaa. Jos suhdeluku olisi yli yksi, silloin vuokraus johtaisi yrityksen lainan nostokapasiteetin pienemiseen ja kapasiteetti pienentyisi enemmän kuin leasingvelan määrän verran. Tässä tilanteessa yritys käyttäisi hankintoihin vain lainarahaa, jos se haluaisi maksimoida velkakapasiteettinsa.

Taulukko 10: leasingvelan ja lainan suhde ja vaikutus velkakapasiteettiin

Julkaistu	Markkina- alue	Yhtiöiden toimiala tai muuta tietoa yhtiöistä	Ovatko leasingvelka ja laina substituutteja vai komplementteja	Kuinka montaa yksikköä lainaa yksikkö leasingvelkaa vastaa yrityksen velkakapasiteetissa
Giner & Pardo (2017)	Espanja		Komplementti	
Cosci ym. (2015)	Italia		Substituutti	0,10
Schallheim ym. (2013)		Myynti- ja takaisinvuokraus- transaktio	Substituutti	0,73
Singh (2013)		Vähittäiskaupat ja ravintolat	Substituutti	0,50
Callimaci ym. (2011)	Kanada		Komplementti	
Deloof ym. (2007)	Belgia		Substituutti	
Beattie ym. (2000)	Iso-Britannia		Substituutti	0,23
Adedeji & Stapleton (1996)	Iso-Britannia		Substituutti	0,55
Keskiarvo				0,42

Beattie ym. (2000, 427) tulosten mukaan leasingvelka ja laina ovat osittain substituutteja ja yksi punta leasingopimusrahoitusta vastaa 0,23 puntaa lainaa. Havainto tukee väitettä, että vuokrasopimuksessa vuokranantaja kantaa osan omaisuuserään liittyvistä riskeistä, mikä ei ole luontaista lainasopimukselle (Beattie ym. 2000, 427–428). Cosci ym. (2015, 390, 393) mukaan italialaisilla yrityksillä saadut tulokset tukivat odotusta, jonka mukaan leasingvelka ja laina ovat substituutteja ja leasingvelka vastaa vain noin 0,1 yksikköä lainaa. Singh (2013, 178) tulosten mukaan vähittäiskaupan- ja ravintolayhtiöillä leasingrahoitus ja laina ovat substituutteja ja 1 yksikkö leasingrahoitusta vastaa 0,5 yksikköä lainarahoitusta. Adedeji & Stapleton (1996, 80) saamat tulokset olivat samalla tasolla leasingvelan ja lainan välisestä suhteesta, heidän mukaan yksi punta rahoitusleasingrahoitusta vastaa 0,55 puntaa lainarahoitusta.

Ang & Peterson (1986, 1063), Callimaci ym. (2011, 276) ja Giner & Pardo (2017, 1893) havaitsivat tutkimuksissaan, että laina ja rahoitusleasingvelka ovat toistensa komp-

lementteja, eli lainojen kasvu johtaa myös rahoitusleasingvelan kasvuun. Komplementtisuuhdetta voivat selittää muun muassa vuokraamisella saatavat veroedut tai se, että velka- ja leasingvelkamarkkinat eivät ole tehokkaita. Toisaalta komplementtisuuhde ei ole yllätys, jos yksittäiselle yritykselle ei ole olemassa optimaalista pääomarakennetta tai ylipäänsä velkakapasiteettia. (Ang & Peterson 1986, 1063–1064.) Deloof ym. (2007, 491) mukaan ainakin teoriassa vuokraamisella saavutettavat veroedut ja yrityksen heikko taloudellinen tilanne selittävät komplementtisuuhdetta. Schallheim ym. (2013, 377) tulosten mukaan verohyödyt ja yrityksen heikko taloudellinen tilanne ovat sekä teorian että empiirisen aineiston perusteella päätekijät, jotka johtavat lainan ja vuokrasopimusvelan komplementtisuhteeseen. Verohyödyt aiheutuvat muun muassa vuokrien, poistojen ja velan korkokulujen vähennysoikeuksien eroista. Callimaci ym. (2011, 278) mukaan tulokset kuitenkin tukevat väitettä, että leasingrahoitusta käyttämällä yritykset voivat kasvattaa velkakapasiteettia.

Schallheim ym. (2013, 368) mukaan aiempien tutkimusten yhtenä ongelmana oli *ceteris paribus*-oletus, eli vuokravelan ja lainan suhde muuttuu, mutta kaikki muu säilyy ennallaan. Oletus on ongelmallinen, koska melkein kaikilla vuokrasopimuksilla yhtiö hankkii uuden omaisuuserän käyttöönsä. Myynti- ja takaisinvuokraustransaktiossa omaisuuserät pysyvät muuttumattomina. Schallheimin mukaan leasingrahoitus ja lainarahoitus ovat substituutteja ja myynti- ja takaisinvuokraustapahtumassa yksi dollari leasingrahoitusta vastaa 0,73 dollaria lainarahoitusta. (Schallheim ym. 2013, 368–369, 376.)

Tutkimustulokset lainan ja leasingvelan suhteesta ovat siis ristiriitaisia. Tutkimuksissa ei ole selvitetty, millaisia omaisuuseriä yritykset ovat hankkineet. Mahdollisesti yritykset hankkivat tiettyjä omaisuuseriä vuokraamalla ja toisia lainarahalla, mikä selittäisi ristiriitaiset tulokset lainan ja leasingvelan välisestä suhteesta. Tulokset kuitenkin tukevat oletusta, että vuokraamalla yritykset pystyvät maksimoimaan velkakapasiteettinsa. Tutkimuksissa saatujen tulosten mukaan yksikkö leasingrahoitusta vastaa noin 0,4 yksikkö lainarahoitusta. Velkakapasiteetin maksimoiminen saattaa luoda yhtiöille vahvan taloudellisen kannustimen suosia vuokraamista.

5.2.2 *Vaikutus lainakustannuksiin ja luottoluokituksiin*

Operatiiviset vuokrasopimukset tarjoavat yrityksille tärkeän taseen ulkopuolisen rahoituksen, joka ei vaikuta normaaleihin kirjanpitosidonnaisiin velkakovenantteihin. Kirjanpitosidonnaisten kovenanttien takia muiden vuokrasopimusten käyttö voi olla houkuttelevaa erityisesti yrityksille, jotka ovat lähellä kovenanttiehtojen rikkomista. (Giner & Pardo 2017, 1886.) Velkakovenantit saattavat olla yksi tekijä, mikä johtaa muiden vuok-

rasopimusten käytön kasvuun rahoitusleasingsopimuksiin verrattaessa. Pankkien ja luottoluokittajan kannalta on huolestuttavaa, mikäli ne eivät ota huomioon yritysten taseen ulkopuolisia vastuita arvioissaan.

On olemassa ainakin kolme erilaista näkökulmaa, miten tilinpäätöskäyttäjät hyödynnevät tilinpäätöksessä ja liitetiedoissa esitettäviä tietoja (Bratten ym. 2013, 1184–1185):

- Tilinpäätökseen ja liitetietojen välisen tiedon hyödyntämisessä ei ole eroa, eli kaikkea raportoitua tietoa hyödynnetään samalla tavalla.
- Tilinpäätöksessä ja sen liitetiedoissa esitettävien tietojen ominaisuudet eroavat toisistaan, mikä vaikuttaa niiden hyödyllisyyteen päätöksenteossa.
- Kognitiiviset tekijät aikaansaavat vääristymiä siinä, miten tilinpäätöksessä ja sen liitetiedoissa esitettäviä tietoja hyödynnetään. Tiedonkäyttäjät vaikuttavat minimoivan oman työnsä käyttämällä tietoa siinä muodossa kuin se on esitetty.

Schipper (2007, 322) näkemyksen mukaan tietojen välillä on informaatioeroja ja tilinpäätöstietojen käyttäjät aliarvostavat tai jopa jättävät kokonaan huomioimatta liitetiedoissa esitetyt tiedot. Bratten ym. (2013, 1184) tunnistivat tutkimuksessaan tilinpäätöksen ja liitetiedoissa esitettävien tietojen ominaisuuden erojen ja kognitiivisten tekijöiden vaikuttavan tietojen hyödyntämiseen. Bratten ym. (2013, 1185) mukaan aiemmat tutkimukset esittävät, että markkinaosapuolten väliset erot liitetietojen hyödyntämisessä saattavat johtua siitä, että liitetietojen informaatio voi olla epäluotettavaa. Aiemmissa tutkimuksissa on havaittu, että liitetietojen informaation käyttö riippuu siitä, onko tiedot esitetty selkeästi tai voidaanko annettuja tietoja analysoida helposti. Tilinpäätöskäyttäjät eivät näytä käyttävän riittävästi aikaa liitetietojen analysoimiseen, minkä johdosta he eivät pysty tekemään omia johtopäätöksiään. Laskentatoimen tutkimuksessa esitetyn syyn mukaan tilinpäätöskäyttäjät eivät ole riittävän asiantuntevia. Näin ollen he eivät osaa tehdä monimutkaisia laskelmia, jotka vaativat merkittävää asiantuntevuutta. Tämän seurauksena tilinpäätöskäyttäjät eivät anna riittävästi painoarvoa liitetiedoille. (Schipper 2007, 322–323.)

Altamuron ym. (2014, 551) mukaan on olemassa vain vähän empiiristä tietoa siitä, miten lainamarkkinoilla toimivat osapuolet käyttävät muiden vuokrasopimusten tietoja päätöksenteossaan. Todistamalla, että pankit ja luottolaitokset sisällyttävät luottoarvioihinsa muut vuokrasopimukset, voidaan vähentää huolia, että vuokrasopimusten kirjanpito-tavan takia pääomat eivät tule tehokkaimpaan mahdolliseen käyttöön (Altamuro ym. 2014, 552).

Altamuro ym. (2014, 576.) havaitsivat tutkiessaan noin 5.800 pankkilainaa vuosilta 2000–2009, että muut vuokrasopimukset ovat taloudellisesti merkittäviä ja ne ovat yhteydessä lainan korkoprosentin vaihteluun. Korko kasvoi 0,55 prosenttia verrattaessa yrityksiä, joilla oli vähiten muita vuokrasopimuksia, niitä eniten omaaviin yrityksiin. Muiden vuokrasopimusten aiheuttamien oikaisujen ei kuitenkaan havaittu selittävän koron vaihtelua, jos yhtiöllä oli S&P:n antama luottoluokitus. Luottoluokituksessa muiden

vuokrasopimusten vaikutus on yksi arvioinnin osa-alueista. Tämän takia muiden vuokrasopimusten aiheuttamat vaikutukset on jo otettu huomioon luottoluokituksissa, minkä johdosta tulos on looginen. Yrityksillä, joilla ei ollut luottoluokitusta, korkoprosentin vaihtelu vaikutti johtuvan operatiivisista vuokrasopimuksista. (Altamuro ym. 2014, 552–553, 576.) Cosci ym. (2015, 393–394) tulosten mukaan pienillä italialaisilla yrityksillä leasingvelan määrän vaikutus luottoluokituksiin oli kuitenkin marginaalinen tai leasingvelat eivät ollenkaan vaikuttaneet luottoluokitukseen.

Lim ym. (2017, 113) saamien tulosten mukaan lainakustannukset ja luottoluokitukset ovat sensitiivisempiä taseen veloille kuin taseen ulkopuolisille veloille, mistä johtuen vuokrasopimuksilla voidaan alentaa lainakustannuksia. Tästä huolimatta molemmat ovat tärkeitä lainakustannuksia selittäviä tekijöitä. Vaikka luottoluokittajat sisällyttävät arviointeihinsa operatiiviset vuokrasopimukset, niiden vaikutus luottoluokitukseen on kuitenkin pienempi kuin taseeseen kirjattujen velkojen. (Lim ym. 2017, 100–101, 113.) Bratten ym. (2013, 1179) saamat tulokset olivat osittain päinvastaisia, koska heidän mukaan markkinaosapuolet eivät käsittele eri tavalla taseen ulkopuolisia velkoja ja taseen velkoja, jos annetut liitetiedot ovat luotettavia, eivät perustu johdon arvioihin ja niihin voidaan käyttää yksinkertaisia tapoja, joilla saadaan selville tasevaikutukset. Tässä tapauksessa sekä rahoitusleasingvelat että operatiivisten vuokrasopimusten vastuut vaikuttavat samalla tavalla vieraan pääoman ja oman pääoman kustannuksiin. Mikäli tilinpäätöksen liitetiedot eivät ole luotettavia, silloin rahoituskustannukset ovat sensitiivisempiä taseen veloille kuin taseen ulkopuolisille veloille. (Bratten ym. 2013, 1179–1180; Kusanon (2018, 53.) Kusanon (2018, 51, 53) saamien tulosten mukaan luottolaitokset sisällyttävät operatiiviset vuokrasopimukset riskiarviointeihinsa ja rahoitusleasingsopimusten ja operatiivisten vuokrasopimusten vaikutukset luottoluokitukseen eivät olennaisesti eroa toisistaan.

Tutkimusten mukaan pankit ja luottoluokittajat sisällyttävät muut vuokrasopimukset arviointeihinsa, mistä johtuen ne vaikuttavat lainakustannuksiin ja luottoluokituksiin. Vaikuttaa siis siltä, että muiden vuokrasopimusten lainoja koskevat hyödyt rajoittuvat kovenanttiehtojen täyttämiseen, jos liitetiedot ovat laadukkaita. Italialaiset yritykset näyttävät kuitenkin olevan poikkeus. Niillä leasingvelan vaikutus luottoluokituksiin on enintään marginaalinen.

5.3 Taseen ulkopuolisten vuokravastuiden vaikutus tilinpäätökseen ja tunnuslukuihin

5.3.1 Tieteellisten julkaisujen tulokset

Suuri osa vuokrasopimusten taseeseen kirjaamisen vaikutuksia selvittäneistä tutkimuksista on tehty ennen vuonna 2016 julkaistua IFRS 16 -standardia. Vanhemmissa tutkimuksissa ei ole otettu huomioon kaikkia standardiin liittyviä relevantteja tekijöitä, minkä johdosta ne saattavat antaa väärän kuvan vaikutuksista. Erityisesti vuokra-aika ja diskonttaus korko on määritelty IFRS 16 -standardista poikkeavalla tavalla, mikä vääristää kirjattavien omaisuuserien ja vuokrasopimusvelkojen määrää. Vuokra-aika on yleensä arvioitu liian lyhyeksi ja diskonttauskorko liian suureksi, mikä johtaa kirjattavien määrien aliarviointiin. (Morales-Diaz & Zamora-Ramirez 2018, 106, 125.) Vanhempien tutkimusten puutteiden takia tutkielmassa on annettu pääpaino standardin julkaisun jälkeen ilmestyneille tutkimuksille, joiden määrä on kuitenkin pieni. Tutkimuksissa on tarkasteltu, miten vuokrasopimusten kirjaaminen taseeseen vaikuttaisi yhteisöjen taloudelliseen asemaan ja tunnuslukuihin. Tieteellisissä julkaisuissa tuloslaskelman vaikutuksissa on keskitytty liikevoittoon ja tulokseen. Vaikutuksia käyttökatteeseen ei ole juurikaan tutkittu, vaikka IFRS 16 -standardin kirjanpitolapa siirtää vuokrakulut käyttökateen alapuolelle.

Taulukossa 11 esitetään tutkijan keräämiä tieteellisten julkaisujen tuloksia, miten muiden vuokrasopimusten tasekirjaukset vaikuttavat yritysten taloudelliseen asemaan, kannattavuuteen ja tunnuslukuihin. Listausmaa kertoo, minkä maan/maanosan pörssiin yritykset on listattu. Tulosten perusteella IFRS 16 -standardin vuokrasopimuskäsittelyllä tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia yritysten varoihin ja velkoihin, velkojen suhde omaan pääomaan tulee kasvamaan ja pääoman tuotto prosentit sekä current ratio tulevat heikkenemään. Kirjattavien velkojen määrä on suurempi kuin varojen, koska omaisuuserä poistetaan tasapoistoina, mutta velkaan käytetään samaa korkoa koko vuokra-ajan, minkä johdosta vuokra-ajan alkupuolella velan lyhennykset ovat pienempiä kuin loppupuolella.

Taulukko 11: Muiden vuokrasopimusten taseeseen kirjaamisen vaikutukset

Muiden vuokrasopimusten taseeseen kirjaamisen vaikutukset									
Julkaisu	Listausmaa	Lisätieto	Varat	Velat	Velat/oma pääoma	Liikevoitto	ROA	ROE	Current ratio
Morales-Diaz & Zamora-Ramirez (2018)	Eurooppa	Raportoitu (keskiarvo)					8 %		
		Tasekirjausten jälkeen					8 %		
		Muutos	10 %	21 %			-1 %		
Xu y.m. (2017)	Australia	Raportoitu (keskiarvo)			0,54	20 %	7 %	6 %	
		Tasekirjausten jälkeen			0,77	23 %	7 %	6 %	
		Muutos	4 %	9 %	42 %	12 %	4 %	1 %	
Giner & Pardo (2017)	Espanja	Raportoitu (keskiarvo)			1,98	4 %	6 %		1,12
		Tasekirjausten jälkeen			2,06	4 %	6 %		1,10
		Muutos	3 %	4 %	4 %	-3 %	0 %		-2 %
Wong & Joshi (2015)	Australia	Raportoitu (keskiarvo)			0,81	6 %	27 %		
		Tasekirjausten jälkeen			1,07	5 %	27 %		
		Muutos	4 %	4 %	32 %	-15 %	-1 %		
Durocher (2008)	Kanada	Raportoitu (keskiarvo)			0,66	4 %	11 %		1,37
		Tasekirjausten jälkeen			0,69	4 %	10 %		1,30
		Muutos	6 %	11 %	4 %	1 %	-7 %		-5 %
Bennet & Bradburry (2003)	Uusi-Seelanti	Raportoitu (keskiarvo)				13 %			2,11
		Tasekirjausten jälkeen				12 %			1,81
		Muutos	9 %	23 %		-9 %			-14 %
Keskiarvo			6 %	12 %	20 %	12 %	-4 %	-2 %	-7 %

Morales-Diaz & Zamora-Ramirez (2018, 122) tulosten mukaan IFRS 16 -standardin mukaisesti kirjattavien varojen määrä eurooppalaisten yritysten vuoden 2015 tilinpäätökseen vaihteli 0 % ja 84 % välillä raportoiduista varoista. Velkojen osalta kirjattavat määrät vaihtelivat 0 % ja 160 % välillä. Kirjattavien varojen keskiarvo oli 10 % ja velkojen 21 %. (Morales-Diaz & Zamora-Ramirez 2018, 125.)

Xu y.m. (2017) kehittivät Imhoffin, Lipen Wrightin luomaa tasekirjausmallia vastamaan IFRS 16 mukaista kirjaustapaa testatessaan vaikutuksia 165 yritykseen, jotka ovat markkina-arvoltaan Australian 200 suurimman pörssiyrityksen joukossa. Yritysten velat kasvoivat keskimäärin 9 %, varat 4 % ja korollinen velka yli 20 %. IFRS 16 mukaisen kirjaustavan havaittiin kasvattavan liikevoittoa 20 %:sta 23 %:in. Kokonaispääoman- ja oman pääoman tuotto prosentit eivät muuttuneet merkittävästi. Yhtiöiden korolliset velat kasvoivat tasekirjausten johdosta 22 %. Muiden vuokrasopimusten tasekirjaukset aiheuttivat merkittäviä muutoksia taloudelliseen asemaan ja taloudellisiin tunnuslukuihin. Muutosten havaittiin olevan merkittävimpiä teollisuuden ja kulutustuotteiden toimialoilla. (Xu y.m. 2017, 34, 44–47, 52.) Myös Trifts & Porter (2017, 213) havaitsivat, että toimialakohdittaiset erot ovat merkittäviä: yhdysvaltalaisilla pörssiyrityksillä velkojen kasvu on suurinta vähittäiskaupan yhtiöillä, joilla vuodelta 2015 raportoidut velat kasvoivat keskimäärin 25 %.

Giner & Pardon (2017, 1892–1893) tulosten mukaan espanjalaisilla listatuilla yhtiöillä muiden vuokrasopimusten taseeseen kirjaaminen olisi keskimäärin kasvattanut varoja 3 % ja velkoja 4 %. Yrityskohtaisissa vaikutuksissa oli kuitenkin merkittäviä eroja, sillä

suurimmat vaikutukset omaavalla yhtiöllä varat kasvoivat 16 % ja velat 23 %. Tunnuslukujen muutokset olivat pieniä, sillä velan suhde omaan pääomaan kasvoi 4 % ja current ratio heikentyi 2 %. (Giner & Pardo 2017, 1892–1895.)

Wong & Joshin (2015, 27) tutkimuksen mukaan 2013 julkaistun IFRS 16 -standardiluonnoksen mukaiset kirjaukset kasvattivat varoja ja velkoja 4 %. 107 australialaisen yrityksen taseeseen kirjattava vuokrasopimusvelka vuoden 2010 tilinpäätöksen mukaan oli keskimäärin 660 miljoona dollaria. Standardiluonnoksen mukainen vuokrasopimusten kirjanpito heikensi kokonaispääoman tuotto prosenttia ja velan suhde omaan pääomaan kasvoi 32 %:lla. Kokonaispääoman tuotto laski kannattavilla yrityksillä 8,6 %:sta 7,5 %:iin. Tappiota tekevillä yrityksillä kokonaispääoman tuotto kasvoi hieman, pysyen kuitenkin negatiivisena. (Wong & Joshi 2015, 37–39.) Vuonna 2013 julkaistu standardiluonnos on vuokralle ottajan taseeseen kirjattavien vuokrasopimusten kannalta pääpiirteiltään samanlainen kuin IFRS 16 -standardi. Wong & Joshin tulosten luotettavuutta laskee kuitenkin se, että he käyttivät 10 % diskonttauskorkoa, mikä on korkea ainakin tämän hetkessä nollakorkojen ympäristössä.

Durocher (2008, 235) mukaan aiemmin tehtyjen muiden vuokrasopimusten taseeseen kirjaamisen vaikutusta tutkineiden tutkimusten yleinen puute on se, että niissä ei ole huomioitu yhtiökohtaisia tekijöitä, mikä saattaa heikentää tulosten luotettavuutta. Durocher (2008) mukaan kanadalaisilla yhtiöillä vuokrasopimusten tasekirjaukset kasvattivat merkittävästi velkojen suhdetta omaan pääomaan ja heikensivät current ratiota. Muut vaikutukset eivät olleet merkittäviä. Kannattavuutta kuvaavien tunnuslukujen (ROA, ROE ja osakekohtainen tulos) muutos oli merkittävä vain majoitus-, öljy- ja kaasusekä taloudellisten palveluiden toimialalla. Tutkimuksessa yritysmaatkoiset tekijät otettiin huomioon diskonttauskorossa ja vuokra-ajassa. (Durocher 2008, 227, 237–238, 252.) Bennett & Bradburry (2003) tutkivat operatiivisten vuokrien tasekirjausten vaikutuksia uusi seelantilaisilla pörssiyrityksillä, joilla velat kasvoivat 23 %, mediaanin ollessa 12 % ja varat kasvoivat keskimäärin 9 %, mediaanin ollessa 5 %. Maksukykyä mittaava current ratio oli 2,11, tasekirjausten johdosta se laski merkittävästi ollen 1,81.

5.3.2 Toimialakohtaiset vaikutukset velkoihin ja käyttökatteeseen

Tieteellisissä tutkimuksissa ei ole analysoitu, miten IFRS 16 -standardi vaikuttaa käyttökatteeseen, vaikka tuloslaskelman osalta merkittävin vaikutus kohdistuu siihen. Taulukossa 12 esitetään PwC:n ja Nordean saamia toimialakohtaisia tuloksia IFRS 16 -standardin vaikutuksista velkoihin ja käyttökatteeseen. Tutkija ei löytänyt muita tutkimuksia, joissa olisi kattavasti selvitetty IFRS 16 -standardin vaikutuksia käyttökatteeseen. Kulustavaratoimiala on korostettuna taulukossa, koska se on case-yrityksen toimiala. Nordean ja PwC:n tutkimusten mukaan velkojen odotetaan keskimäärin kasvavan noin 20 %

ja käyttökateen 10 %. Nordean ja PwC:n saamista tuloksista voidaan havaita, että IFRS 16 -standardin vaikutukset eri toimialoilla voivat merkittävästi erota toisistaan. Tutkimuksissa ei ole esitetty toimialakohtaisten vaikutusten vaihteluväliä, mutta Nordean julkaisussa on esitetty pienimmät ja suurimmat vaikutukset omaavat yhtiöt.

Taulukko 12: IFRS 16 vaikutukset toimialoittain (PwC 2016b, 5–6; Nordea 2017, 15–16)

Toimiala	PwC 2016b		Nordea 2017	
	Velkojen kasvun mediaani	EBITDA:n kasvun mediaani	Velkojen kasvun mediaani	EBITDA:n kasvun mediaani
Vähittäiskauppa	98 %	41 %	32 %	14 %
Ilmailuala	47 %	33 %		
Ammattilais-/konsultointipalvelut	42 %	15 %		
Terveydenhuolto	36 %	24 %	20 %	7 %
Tekstiiliteollisuus	28 %	18 %		
Kulutustavarat ja -palvelut	28 %	17 %	11 %	7 %
Liikenne ja infrastruktuuri	24 %	20 %		
Viihdeoteollisuus	23 %	15 %		
Teletuotantotoimiala	21 %	8 %	16 %	10 %
Informaatioteknologia			18 %	13 %
Energiateollisuus			16 %	10 %
Majoitustoimiala	16 %	9 %		
Teollisuustuotteet ja -palvelut	14 %	9 %	20 %	11 %
Rakennusteollisuus	14 %	8 %		
Kemianteollisuus	13 %	6 %		
Ruoka ja maatalous	12 %	7 %		
Lääketeollisuus	8 %	5 %		
Tietoliikennepalvelut	7 %	11 %		
Rahoitus	6 %	6 %		
Kiinteistötoimiala	6 %	1 %		
Louhintateollisuus	4 %	3 %		
Yleishyödylliset palvelut	2 %	2 %	7 %	4 %
Keskiarvo	22 %	13 %	17 %	9 %

PwC:n (2016b) tutkimuksen mukaan operatiivisten vuokrien taseeseen kirjaamisen vaikutukset vaihtelevat merkittävästi sekä toimialoittain että yhtiöittäin. Tutkimuksessa selvitettiin vaikutuksia vuoden 2014 tilinpäätökseen noin 3.200 yrityksen osalta. Käyttökateen mediaanikasvu oli 13 %, velkojen kasvun mediaani 22 %. Nettovelat jaettuna käyttökateella -tunnusluku olisi kasvanut 5 %:lla. Tutkimuksessa ei huomioitu standardin käyttöönottoon liittyviä helpotuksia eikä muun muassa indeksiin sidottuja maksuja. Indeksiin sidottujen maksujen takia standardin vaikutukset voivat olla vielä suurempia kuin taulukossa esitetyt.

Nordean (2017, 1) markkina-arvoltaan suurilla pohjoismaisilla yrityksillä tehdyn tutkimuksen mukaan IFRS 16 -standardin aiheuttama käyttökateen mediaanikasvu on 9 % ja velkojen kasvu 17 %, mikä johti nettovelat/käyttökate-tunnusluvun kasvuun 0,75:stä

1,17:sta. Nordean (2017) mukaan IFRS 16 -standardin vaikutusten odotetaan olevan suurimpia vähittäiskauppatoimialalla. Helsingin pörssiin listautuista yrityksistä Caverionin 2016 tilinpäätöksen mukainen käyttökate olisi kasvanut yli 300 % ja Outotecin, Finnairin ja Keskon käyttökate olisi ollut noin 100 % raportoitua suurempi, jos IFRS 16 -standardia olisi sovellettu. Yhtiöiden tilinpäätöksissä raportoima käyttökate kasvaa, koska IFRS 16 -standardissa vuokratulot eivät ole liiketoiminnan muita kuluja, vaan käyttöoikeusomaisuuseristä tehdään poistot ja vuokravelasta kirjataan korkokulut. (Nordea 2017, 1, 14.) Nettovelkojen ja käyttökateen suhde on yleinen lainan kovenanttiehto, minkä johdosta se on ainakin osalle yrityksistä tärkeä tunnusluku.

Nordean ja PwC:n tutkimusten mukaan IFRS 16 -standardi tulee muuttamaan yritysten tasetta, koska yritykset kirjaavat uusia omaisuuseriä ja velkoja. Vaikutukset tulevat eroamaan merkittävästi toimialoittain ja yhtiöittäin. Osalla yrityksistä tase ja käyttökate tulevat muuttumaan merkittävästi, esimerkiksi vähittäiskaupan- ja ilmailualan yrityksillä muutosten odotetaan olevan suuria. PwC (2016b) mukaan vähittäiskaupan velat tulevat keskimäärin kaksinkertaistumaan ja käyttökate kasvaa 40 %. Case-yrityksen toimialalla, eli kulutustavaroissa, PwC (2016b) ennustaa velkojen kasvavan noin 30 % ja käyttökateen 17 %. Nordean (2017) arviot kulutustavarayhtiöiden muutoksista ovat varovaisemmat, heidän mukaan velat kasvavat noin 11 % ja käyttökate 7 %. Yleisesti ottaen IFRS 16 -standardi heikentää taseesta johdettavia tunnuslukuja ja current ratiota. Tunnuslukujen muutos voi joissain tapauksissa olla odotetusta poikkeava. Esimerkiksi tilikauden tulos voi suhteellisesti kasvaa enemmän kuin omaisuuserät, minkä johdosta sijoitetun pääoman tuotto kasvaa.

6 CASE: YRITYS X

6.1 Vuokrasopimusportfolio

Helsingin Pörssin toimialaluokituksen mukaan case-yrityksen toimiala on kulutustavarat. Case-yrityksen toiveen mukaisesti lukumateriaalia on muokattu. Muokkaaminen ei kuitenkaan vaikuta esitettäviin tuloksiin, koska kaikki case-yritystä koskevat luvut on muokattu samalla kertoimella, joka on yhden ja neljän väliltä. Yrityksen liikevaihto tilikaudella 2017 oli 274 miljoonaa euroa. Tutkimus koskee case-yrityksen vuokrasopimuksia, minkä johdosta tarkemmat tiedot case-yrityksestä eivät ole tarpeellisia tutkielman kannalta. Case-yrityksellä on yli 200 vuokrasopimusta. Taulukossa 13 esitetään tietoja case-yrityksen IFRS 16 -standardin mukaisesta vuokrasopimusportfoliosta.

Taulukko 13: Case-yrityksen vuokrasopimusportfolio 31.12.2017

Vuokrasopimus tyytit	%osuus		Vuokrat M€	%osuus vuokrista	Vuokratut omaisuuserät	%osuus		Vuokrat M€	%osuus vuokrista
	vuokra- sopimuksista					vuokra- sopimuksista			
Määräaikainen	89 %		15,3	86 %	Toimitilat	22 %		13,2	74 %
Toistaiseksi voimassa oleva	11 %		2,5	14 %	Autot	60 %		3,0	17 %
Yhteensä	100 %		17,8	100 %	Muut	19 %		1,5	9 %
					Yhteensä	100 %		17,8	100 %

Vuokrasopimusportfolio ei sisällä rahoitusleasingsopimuksia, koska niiden kirjanpito ei muutu olennaisesti IFRS 16 -standardia sovellettaessa. Taseen ulkopuolella käsiteltävien vuokravastuiden määrä oli 2017 tilinpäätöksen mukaan noin 21,5 miljoonaa euroa, mikä on 15 % taseen loppusummasta. Vuokravastuista vuonna 2018 tulee vuokrina maksettavaksi 7,1 miljoonaa euroa ja vuosina 2019–2022 yhteensä 14,4 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin mukaiset vuokrasopimusvelkaan vaikuttavat vuokrat vuoden 2017 päättyessä olivat 17,8 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin vuokravelvoitteet ovat pienemmät kuin IAS 17 mukaiset vähimmäisvuokrat. Ero johtuu siitä, että osa maksettavista vuokrista luokitellaan IFRS 16 -standardissa muuttuviksi vuokriksi, jotka eivät vaikuta kirjattavan vuokrasopimusvelan määrään. Tällaisia muuttuvia vuokria ovat muun muassa osasta toimitiloista maksettavat ylläpitovuokrat, joiden määrä tarkistetaan seuraavan vuoden puolella, kun toteutuneet kulut ovat selvinneet. Esimerkiksi vuonna 2017 ylläpitovuokraa perittiin arvioitujen kulujen perusteella. Vuoden 2017 päätyttyä toteutuneita ja arvioituja kuluja verrataan toisiinsa. Jos toteutuneet kulut ovat arvioituja suuremmat, silloin vuokralaiset maksavat lisää ylläpitovuokraa, jotta kunkin vuokralaisen maksamat ylläpitovuokrat vastaavat heidän osuutta kohteen toteutuneista kuluista. Vuokralaisille palautetaan vuodelta 2017 maksettuja ylläpitovuokria, jos arvioidut kulut ovat suuremmat kuin toteutuneet.

Case-yrityksellä on yli 200 vuokrasopimusta, joista 89 % on määräaikaista ja loput toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia. Vuokrasopimusportfolio sisältää kaksi 1.1.2018 alkavaa vuokrasopimusta, koska IFRS 16 -standardia sovellettaessa niistä aiheutuvat käyttöoikeusomaisuuserät ja vuokrasopimusvelat olisi kirjattu taseeseen 1.1.2018. Määräaikaisten vuokrasopimusten IFRS 16 -standardin mukaiset vuokrasopimusvelkaan vaikuttavat vuokrat ovat 15,3 miljoonaa euroa, mikä on 86 % kaikista vuokrista. Toimitiloja koskevat vuokrasopimukset muodostavat rahamääräisesti suurimman omaisuuserien luokan. Toimitilasopimuksista maksettavat vuokrat ovat noin 13 miljoonaa euroa. Case-yrityksen vuokrasopimuksista yhteensä 60 % on autojen vuokrasopimuksia. Autojen vuokrasopimuksista maksettavat vuokrat ovat noin 3 miljoonaa euroa.

Kuviossa 4 esitetään case-yrityksen IFRS 16 -standardin mukaiset vuokrasopimusvelkaan vaikuttavien vuokrien jakautuminen vuositasolla. Kuvioista havaitaan, että vuokrasopimuksista tullaan vuonna 2018 maksamaan 6,6 miljoonan euron edestä vuokria. Tilinpäätöksen mukaan vuonna 2017 case-yrityksen muista vuokrasopimuksista maksamat vuokrat olivat noin 9,8 miljoonaa euroa ja vuonna 2018 maksettavat vuokrat ovat noin 7,1 miljoonaa euroa. Kuviossa esitettyjen IFRS 16 -standardissa taseeseen kirjattavaan vuokrasopimusvelkaan vaikuttavien vuokrien määrä on alhaisempi kuin tilinpäätöksessä ilmoitettu vuonna 2018 maksettavat vuokrat, koska IFRS 16 standardin mukaiset vuokrat eivät sisällä vuokrasopimusten muuttuvia vuokria, jotka eivät vaikuta vuokrasopimusvelan määrään.



Kuvio 4: Case-yrityksen vuokrasopimusten vuokrien jakautuminen vuositasolla

Vuonna 2018 ja sen jälkeen maksettavat vuokrat tulevat todellisuudessa olemaan kuviossa esitettyjä korkeammat. IFRS 16 -standardin mukaiset maksettavat vuokrat vuonna 2019 ovat 4 miljoonaa euroa. Kuviossa esitetyissä vuokrissa on otettu huomioon vain määritettynä vuokra-aikana maksettavat vuokrat. Vuokrasopimusvelkaan vaikuttavien

vuokrien määrä muuttuu, kun yrityksen vuokrasopimukset tai vuokra-ajat muuttuvat. Vuokra-aika muuttuu, jos on kohtuullisen varmaa, että yritys käyttää vuokrasopimuksen jatkamisoption. Esimerkiksi toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokra-aika muuttuu, jos case-yritys ei irtisano sopimusta, jonka vuokra-aikana on arvioissa pidetty irtisanomisaikaa. Jatkamisoption käyttö kasvattaa maksettavia vuokria.

6.2 IFRS 16 -standardin vaikutukset

6.2.1 *Analysoitu vuokrasopimusmateriaali, vaikutusarvion tekotapa ja raportointi case-yritykselle*

Tutkielmassa on analysoitu, miten case-yrityksen raportoimat tilikauden 2017 tuloslaskelma, tase ja tunnusluvut olisivat muuttuneet, jos vuokrasopimukset olisi käsitelty IFRS 16 -standardin mukaisesti. Tuloslaskelman arvioissa vuoden 2017 lopussa voimassa olleisiin vuokrasopimuksiin on käytetty täysin takautuvaa soveltamista. Case-yrityksen toiveesta tuloslaskelman arvioissa analysoitiin ja otettiin huomioon vain vuoden 2017 lopussa olleet vuokrasopimukset. Kaikkien vuonna 2017 voimassa olleiden vuokrasopimusten analysointi olisi kasvattanut tutkijan työmäärää ja case-yrityksen materiaalin keräämiseen menevää aikaa, minkä johdosta case-yritys päätti, että tuloslaskelman osalta analysoidaan vain vuoden lopussa voimassa olleet sopimukset. Case-yrityksen tasevaikutukset on laskettu yksinkertaistetulla lähestymistavalla. Case-yritys halusi, että tasearvio tehdään yksinkertaistetulla lähestymistavalla, koska täysin takautuvassa soveltamisessa materiaaliterve olisi ollut merkittävästi suurempi.

Joidenkin toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-aikana on pidetty irtisanomisaikaa. Tämän takia niitä pidettiin lyhytaikaisina vuokrasopimuksina. Arvioissa lyhytaikaisiin ja arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin on käytetty helpotettua kirjanpilotapaa, pois lukien toimitilojen vuokrasopimukset. Vuokrasopimusten, joihin käytettiin helpotettua kirjanpilotapaa, IAS 17 -standardin mukaiset vuokravastuut olivat 31.12.2017 noin 2,5 miljoonaa euroa. Kyseisistä vuokrasopimuksista vuonna 2018 maksettavat IFRS 16 -standardin mukaiset vuokrat ovat noin 2,1 miljoonaa euroa.

Tutkielman teon yhteydessä tutkija on analysoinut ja perehtynyt case-yrityksen merkittävimpiin vuokrasopimuksiin, käynyt läpi case-yritykseltä saadut tiedot kaikista vuokrasopimuksista ja tarpeen mukaan pyytänyt niistä lisätietoja. Tutkija on itse tehnyt IFRS 16 -standardin mukaisen Excel-laskentamallin. IFRS 16 -laskentamalliin on syötetty kaikkien taseeseen kirjattavien vuokrasopimusten tiedot ja laskettu vuokrasopimusten aiheuttamat vaikutukset tuloslaskelmaan, taseeseen ja tunnuslukuihin. Vuokrasopimusten

osalta on laskettu sekä täysin takautuvan soveltamisen että yksinkertaistetun lähestymistavan aiheuttamat vaikutukset tuloslaskelmaan ja taseeseen. Täysin takautuvan soveltamisen tasevaikutukset ovat suuntaa antavia, koska tutkijalla ei ole ollut käytössä kaikkia tarpeellisia tietoja vuokrasopimuksista niiden koko vuokra-ajalta. Tästä johtuen täysin takautuvan soveltamisen aiheuttamia tasevaikutuksia ei esitetä tutkielmassa.

Case-yritykselle on laskentamallin lisäksi tehty erilliset raportit vuokrasopimusportfolion sisällöstä ja IFRS 16 -standardin aiheuttamista vaikutuksista taseeseen ja tuloslaskelmaan. Raportit on toimitettu case-yrityksen taloushallinnon työntekijöiden lisäksi tarkastusvaliokunnalle. Tutkijan tekemää materiaalia ja IFRS 16 -standardin aiheuttamia vaikutuksia ei ole vielä tarkistettu case-yrityksen tilintarkastajan toimesta.

6.2.2 Vaikutukset taloudelliseen asemaan ja tunnuslukuihin

Lukumateriaalia on muokattu, minkä johdosta tutkielmassa esitettävät luvut eivät ole samat kuin case-yrityksen raportoimat. Muokkaaminen ei kuitenkaan vaikuta tuloksiin, koska kaikki luvut on muokattu samalla kertoimella. Analyysin mukaan case-yrityksen taseeseen olisi kirjattu 16 miljoonan euron edestä käyttöoikeusomaisuuseriä ja vuokrasopimusvelkoja, jos case-yritys olisi aloittanut IFRS 16 -standardin soveltamisen 1.1.2018. Taseen loppusumma olisi kasvanut noin 11 %:lla ja korolliset velat noin 45 %:lla. Case-yrityksen vuoden 2017 käyttökate oli noin 7 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin mukainen käyttökate olisi ollut noin 14 miljoonaa euroa. Tuloksista voidaan havaita, että case-yrityksen taloudellinen asema ja käyttökate olisivat muuttuneet merkittävästi, jos IFRS 16 -standardia oltaisiin sovellettu. Käyttökatteen suurta muutosta selittää se, että yrityksen käyttökate oli vuonna 2017 suhteellisen pieni, vain noin 3 % liikevaihdosta.

Tasevaikutusten osalta tuloksia voidaan tutkijan mielestä pitää luotettavina. Tuloslaskelman osalta arvio IFRS 16 -standardin vaikutuksista ei ole yhtä luotettava kuin taseen, koska kaikkia vuonna 2017 päättyneitä sopimuksia ei ole sisällytetty arvioon. Tutkijan tietämyksen mukaan kaikki merkittävimmät vuokrasopimukset, jotka kattoivat yli 85 % yrityksen 2017 tilinpäätöksessä ilmoittamista vuokravastuista, on käsitelty oikein. Tutkijan tietämyksen mukaan kaikki case-yrityksen vuonna 2017 päättyneet merkittävät vuokrasopimukset on otettu huomioon laskelmissa. Edellä mainittujen syiden johdosta IFRS 16 -standardin vaikutuksia tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin voidaan tutkijan näkemyksen mukaan pitää suhteellisen luotettavina.

Taulukossa 14 esitetään case-yrityksen muokattu ja IFRS 16 -standardin mukainen tiivistetty tuloslaskelma ja tase. Tuloslaskelma esitetään voitto ennen veroja asti. Taulukoiden oikeassa reunassa esitetään IFRS 16 -standardin aiheuttama muutos. Tuloslaskelmassa muutos on korostettu vihreällä, jos se olisi kasvattanut tulosta, ja punaisella, mikäli

muutos olisi heikentänyt tulosta. Taseen osalta muutos on vihreällä, jos IFRS 16 -standardi olisi kasvattanut tasearvoa. Taulukosta nähdään, että tuloslaskelmassa merkittävin muutos kohdistuu käyttökatteeseen, joka olisi kasvanut noin 6 miljoonalla eurolla. Tilinpäätöksessä yritys on ilmoittanut, että IAS 17 -standardin muista vuokrasopimuksista maksetut vuokrat olivat vuonna 2017 noin 9 miljoonaa euroa. Käyttökäteen muutos on pienempi kuin 9 miljoonaa euroa, koska osa IAS 17 -standardin vuokrista on IFRS 16 -standardin muuttuvia vuokria, jotka ovat jatkossakin liiketoiminnan muita kuluja. Toinen eroon vaikuttava tekijä on se, että kaikkia vuonna 2017 päättyneiden vuokrasopimusten vuokria ei ole oikaistu laskelmassa. IFRS 16 -standardin käyttöönoton johdosta Case-yrityksen pitkäaikaiset varat olisivat kasvaneet 16 miljoonalla eurolla, pitkäaikaiset velat 10,6 miljoonalla eurolla ja lyhytaikaiset velat 5,5 miljoonalla eurolla. Analyysissä case-yrityksen oma pääoma ei muutu, koska taseeseen kirjattavat varat ja velat ovat yhtä suuret ja tuloksen kasvua 0,1 miljoonalla eurolla ei ole otettu huomioon omassa pääomassa.

Taulukko 14: IFRS 16 vaikutukset case-yrityksen tuloslaskelmaan ja taseeseen

Tuloslaskelma M€	IFRS 16 mukainen		Muutos
	2017	2017	
Liikevaihto	273,8	273,8	
Materiaalit ja palvelut ja henkilöstökulut	-223,1	-223,1	
Liiketoiminnan muut kulut	-43,5	-37,2	6,2
Käyttökate	7,2	13,5	6,2
Käyttökate-%	2,6 %	4,9 %	
Poistot ja arvonalentumiset	-6,6	-12,5	-5,9
Liikevoitto (-tappio)	0,7	1,0	0,3
Liikevoitto (-tappio)-%	0,2 %	0,4 %	
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,6	-0,8	-0,2
Voitto (tappio) ennen veroja	0,1	0,1	0,1
Vastaavaa M€	31.12.2017	1.1.2018	Muutos
Aineettomat ja aineelliset	31,2	31,2	
Käyttöoikeusomaisuuserät		16,0	16,0
Muut pitkäaikaiset varat	2,0	2,0	
Pitkäaikaiset varat	33,2	49,2	16,0
Lyhytaikaiset varat	107,9	107,9	0,0
VASTAAVAA	141,1	157,1	16,0
Vastattavaa M€	31.12.2017	1.1.2018	Muutos
OMA PÄÄOMA	56,6	56,6	
Rahoitusvelat	15,5	15,5	
Vuokrasopimusvelat		10,6	10,6
Muut pitkäaikaiset velat	2,6	2,6	
Pitkäaikaiset velat	18,2	28,7	10,6
Rahoitusvelat	17,7	17,7	
Vuokrasopimusvelat		5,5	5,5
Lyhytaikaiset korolliset velat	17,7	23,1	5,5
Muut lyhytaikaiset velat	48,7	48,7	0,0
Velat yhteensä	84,5	100,6	16,0
VASTATTAVAA	141,1	157,1	16,0

Taulukossa 15 esitetään IFRS 16 -standardin vaikutuksia case-yrityksen tunnuslukuihin. Tunnuslukujen muutos on korostettu vihreällä, jos tunnusluvun arvo olisi kasvanut ja punaisella, mikäli tunnusluvun arvo olisi pienentynyt. Merkittävimmät vaikutukset olisivat kohdistuneet käyttökateprosentin kasvuun 86 %:lla, liikevoittoprosentin kasvuun 49 %:lla, nettovelkaantumisasasteen kasvuun 29 %:sta 57 % ja kokonaispääoman tuoton kasvuun 0,7 %:sta 0,9 %:iin. Käyttökate- ja liikevoittoprosentin suurta muutosta selittää se, että ne olivat vuonna 2017 suhteellisen pieniä. Case-yrityksen nettovelkaantumisasaste kasvaa IFRS 16 -standardin käyttöönotossa, koska taseeseen kirjattavia vuokrasopimusvelkoja pidetään korollisina velkoina. Alma Talentin tunnuslukujen tulkinnan mukaan case-yrityksen tilinpäätöksessä raportoima 29 % nettovelkaantumisasaste on hyvä ja IFRS 16 -standardin mukainen nettovelkaantumisasaste on tyydyttävä (Alma Talent, nettovelkaantumisasaste). Kokonaispääoman tuoton suhteellinen kasvu olisi ollut suuri, koska case-yrityksen tulos kasvoi suhteellisesti enemmän kuin kokonaispääoma. IFRS 16 -standardin soveltaminen olisi laskenut current ratiota 8 %. Current ration lasku johtuu siitä, että osa vuokrasopimusveloista on lyhytaikaisia. Current ratio vertaa nopeasti rahaksi muutettavien erien suhdetta lyhytaikaisiin velkoihin (Alma Talent, current ratio). Current ration lasku kertoo, että yrityksen lyhyen aikavälin maksuvalmius on heikentynyt. Taulukossa 16 esitetään tunnuslukujen laskentakaavat.

Taulukko 15: IFRS 16 vaikutukset case-yrityksen tunnuslukuihin

Tunnusluvut	Raportoitu 2017	IFRS 16 mukainen 2017	Muutos
Kannattavuutta kuvaavat tunnusluvut			
Käyttökate-%	2,6 %	4,9 %	86 %
Liikevoitto-%	0,2 %	0,4 %	49 %
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	-2,7 %	-2,5 %	-4 %
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	1,6 %	1,4 %	-11 %
Kokonaispääoman tuotto-% (ROA)	0,7 %	0,9 %	41 %
Rahoitusta ja taloudellista asemaa kuvaavat tunnusluvut			
Omavaraisuusaste-%	40 %	36 %	-10 %
Nettovelkaantumisasaste-%	29 %	57 %	98 %
Current ratio	1,63	1,50	-8 %

Taulukko 16: Case-yrityksen tunnuslukujen laskentakaavat (Alma tunnuslukuopas; Case-yritys 2017)

Tunnusluku	Laskentakaava
Käyttökate-% =	$\frac{\text{Liikevoitto} + \text{poistot ja arvonalentumiset}}{\text{Liikevaihto}}$
Liikevoitto-% =	$\frac{\text{Liikevaihto} + \text{liiketoiminnan muut tuotot} - \text{toimintakulut} - \text{poistot ja arvonalentumiset}}{\text{Liikevaihto}}$
Oman pääoman tuotto-% =	$\frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto-% =	$\frac{\text{Tulos ennen veroja} + \text{rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat keskimäärin}}$
Kokonaispääoman tuotto-% =	$\frac{\text{Tulos ennen veroja} + \text{rahoituskulut}}{\text{Oikaistu taseen loppusumma}}$
Omavaraisuusaste-% =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Nettovelkaantumisaste-% =	$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{Oma pääoma}}$
Current ratio =	$\frac{\text{Vaihto-omaisuus} + \text{lyhytaikaiset saamiset} + \text{rahat ja pankkisaamiset} + \text{rahoitusarvopaperit}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$

IFRS 16 -standardin aiheuttamat merkittävimmät vaikutukset case-yrityksen taloudelliseen asemaan, tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin ovat taseeseen kirjattavat käyttöoikeusomaisuuserät ja uudet vuokrasopimusvelat sekä käyttökateen ja nettovelkaantumisasteen kasvu. Käyttöönoton seurauksena case-yrityksen taseeseen olisi 1.1.2018 kirjattu 16 miljoonan euron edestä uusia käyttöoikeusomaisuuseriä ja vuokrasopimusvelkoja. Tuloslaskelmassa IFRS 16 -standardin mukainen vuokrasopimusten käsittely olisi kasvattanut vuoden 2017 käyttökateen yli 6 miljoonalla eurolla noin 13,5 miljoonaan euroon. IASB:n (2016a) arvion mukaan IFRS 16 -standardin soveltaminen kasvattaa taseen varoja ja velkoja sekä käyttökateen. IASB:n arvioimat vaikutukset toteutuvat case-yrityksellä. PwC (2016b) ennustaa kulutustavaratoimialan yritysten velkojen kasvavan noin 30 % ja käyttökateen 17 %. Nordean (2017) arvion mukaan kulutustavarayhtiöiden velat kasvavat noin 11 % ja käyttökate 7 %. Tieteellisissä julkaisuissa saatujen tulosten mukaan velkojen odotettiin keskimäärin kasvavan 12 %. Case-yrityksellä IFRS 16 -standardin käyttöönotto olisi kasvattanut velkoja noin 19 %:lla. Käyttökateen kasvu oli paljon suurempi kuin PwC:n ja Nordean arvioima kasvu. Käyttökateen suurta muutosta selittää se, että yrityksen käyttökate oli vuonna 2017 vain 3 % liikevaihdosta, minkä takia IFRS 16 -standardin aiheuttama käyttökateen kasvun suhteellinen muutos on suuri. Nettovelkaantumisaste olisi kasvanut IFRS 16 -standardin käyttöönoton johdosta 29 %:sta 57 %:iin. IASB:n (2016a) esittämän arvion mukaan IFRS 16 -standardia sovellettaessa current ratio

tulee heikentymään. Tieteellisten julkaisujen tulosten mukaan current ration odotetaan heikentyvän keskimäärin 7 %. Case-yrityksellä current ratio olisi heikentynyt 8 %.

6.2.3 Syitä vuokrasopimusten käytölle ja mahdolliset muutokset omaisuuserien hankintatavassa

Case-yrityksen ryhmäkeskustelun tärkeimpinä tavoitteina oli pyrkiä selvittämään, miksi yritys käyttää vuokrasopimuksia ja voiko IFRS 16 -standardi muuttaa vuokrasopimusten käyttöä. Ryhmäkeskustelun jälkeen tutkija keskusteli talousjohtajan, group controllerin ja konsernikirjanpitäjän kanssa noin 40 minuuttia IFRS 16 -standardiin liittyvistä asioista, kuten standardin soveltamisen aloittamistapojen eroista. Case-yrityksessä ei ole vielä tehty lopullista päätöstä IFRS 16 -standardin soveltamisen siirtymistavasta. Saadun tiedon mukaan case-yritys ei ole vielä myöskään tehnyt tarkkoja päätöksiä, miten ja milloin standardin aiheuttamista muutoksista kommunikoidaan sijoittajille.

Case-yrityksessä kirjanpito ei ole ollut syynä muiden vuokrasopimusten käytölle. Konsernikirjanpitäjän mukaan tuntuu vieraalta, että vuokrasopimusten kirjanpidollinen käsittely olisi merkittävä tekijä muiden vuokrasopimusten käytön taustalla. Group controllerin mukaan hänen aikanaan kirjanpito ei ainakaan ole ohjannut valintaa siitä, ostaatanko vai vuokrataanko omaisuuserä. Yritys on valinnut liiketoiminnan näkökulmastaärkeimmän omaisuuserän hankintatavan.

En usko, että se (kirjanpito) on päällimmäinen näkökulma siihen asiaan (muiden vuokrasopimusten käyttöön). Katson sitä meidän bisneksen kannalta. Se, että me halutaan käyttää vuokrasopimuksia, johtuu enemmän businessstarpeen muuttuvuudesta ja (vuokrasopimusten mahdollistamasta) joustavuudesta. Tämä business on aika muuttuvaa ja viimevuosina tahti on kiihtynyt. Meidän tilatarpeet ovat myös muuttuneet. Sitä kautta saadaan enemmän joustavuutta, kun ei omisteta niitä tiloja. Emme ole kahlinneet itseämme sijaintiin, käytettävyyteen tai muuhun tämän tyyppiseen asiaan. En näe sitä rahoituselementtinä, vaan se on ihan toiminnallinen lähtökohta, riippumatta kirjanpidosta. (Hankinta- ja tuotekehitysjohtaja)

Tuntuu aika vieraalta, että kirjanpitokäsittely olisi se (ohjaava) tekijä. Kyllä ne varmaan ovat enemmän muita syitä, miksi vuokrasopimuksiin päädytään. (Konsernikirjanpitäjä)

Minun aikana meillä ei ole ainakaan ollut niin, että kirjanpito ohjaisi toimintaa (omaisuuserien hankintapäätöksiä), vaan business ohjaa toimintaa. (Group controller)

Kysyttäessä, voiko IFRS 16 -standardi muuttaa case-yrityksen omaisuuserän osto- ja vuokrauspreferenssejä yrityksen edustajat vastasivat, että IFRS 16 -standardi ei tule muuttamaan preferenssejä. Hankintoja tehdessään he tulevat jatkossakin painottamaan taloudellisuus- ja businessnäkökulmaa, eli mikä rahoitusmuoto on edullisin ja liiketoiminnan kannalta järkevin. Group controllerin mukaan paine tehdä pidempiä vuokrasopimuksia tulee vuokranantajan puolelta. Konsernikirjanpitäjän mukaan IFRS 16 -standardin tunnuslukuvaikutuksen ei myöskään odoteta johtavan erilaisiin vuokrauskäytäntöihin.

Ensin totean, että se, onko se rahoitusleasing vai ei, niin sillä ei ole merkitystä. Kysymys on siitä, mikä on meille järkevintä, lainaraha vai leasing rahoitusmuotona. Ei se, kirjataanko ne taseeseen. ... Minä käyttäisin pelkästään lyhyitä tai toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, jos se olisi mahdollista. Vuokranantajat haluavat 5 tai 10 vuoden sopimukset. Kukaan ei anna toistaiseksi voimassa olevaa sopimusta samalla hinnalla. ... Meille sopisi niin joustava malli kuin mahdollista samalla hinnalla, jos se olisi mahdollista. (Talousjohtaja)

Se paine (tehdä pidempiä vuokrasopimuksia) on enemmänkin toisella puolella pöytää (vuokranantajalla), kun me ei pystytä sanelemaan ehtoja. (Group controller)

On puhuttu, miten se (taseeseen kirjaaminen) mahdollisesti vaikuttaa tunnuslukuihin, kun taseen loppusumma ja rakenne muuttuvat. Se on sitten yksi asia, mutta tuskin se mitenkään tulee jatkossakaan vaikuttamaan (omaisuuserien hankintatapaan). Todettava vaan, että asia on muuttunut. (Konsernikirjanpitäjä)

Talousjohtajan mukaan yksi vuokraamisen hyvistä puolista on se, että yritys pääsee helposti eroon vanhoista omaisuuseristä vuokra-ajan päättyessä, mikä voi osoittautua haastavaksi, jos omaisuuserä omistettaisiin. Talousjohtajan ja epäsuorista hankinnoista vastaavan työntekijän mukaan case-yritys hankkisi omaisuuserät vuokraamalla, jos omaisuuserän ostaminen lainarahalla ja vuokraamisesta aiheutuvat kulut olisivat yhtä suuret. Kulut eivät kuitenkaan ole yhtä suuret, vaan vuokraamisen kulut ovat suuremmat kuin, jos omaisuuserä ostettaisiin lainarahalla.

Jos olisi ihan samat kulut, niin kyllä me leasing otettaisiin, koska me halutaan päästä mahdollisimman helpolla noista auton romuista eroon esimerkkinä. (Talousjohtaja)

Näin se on, jos se olisi saman hintaista, mutta ei se ole. (Epäsuorista hankinnoista vastaava)

Talousjohtajan mukaan leasingrahoituksen lisääminen ei heidän tapauksessa vähennä lainarahoituksen käyttöä, jos käyttökohteet ovat erilaiset. Esimerkiksi tilojen tai autojen hankkiminen leasingrahoituksella, eli vuokrasopimuksilla, ei poissulje lainarahoituksen käyttöä investointeihin tai yritysostoihin. Talousjohtaja mukaan case-yritys ei kuitenkaan pysty kasvattamaan velkakapasiteettia leasingrahoitusta käyttämällä.

Olen samaa mieltä, että tietyissä yhtiöissä yksi euro leasingvelkaa ei ole sama kuin yksi euro lainaa. Meidän tapauksessa se ei kuitenkaan toimi noin. Meille siitä ei ole hyötyä, eikä sitä (hyötyä) haetakaan. (Talousjohtaja)

Kysyttäessä IAS 17 -standardin hyviä ja huonoja puolia konsernikirjanpitäjä nosti esiin rahoitusleasingsopimuksen ja muun vuokrasopimuksen erilaisen kirjanpitotavan, jota IFRS 16 -standardin pitäisi yhtenäistää. Group controllerin mukaan isoin tekijä on siirtymä IFRS 16 -standardiin ja siirtymästä aiheutuva epäjätkumo yritysten tunnusluvuissa sekä erityisesti se, että siirtymä voi mahdollistaa lukujen kaunistelun haluttuun suuntaan vuokra-ajan määrittelyn avulla. Konsernikirjanpitäjä ei kuitenkaan ollut varma, toteutuuko yritysten välinen kirjanpitotavan yhtenäisyys IFRS 16 -standardissakaan.

IFRS 16 -standardia mietittäessä se kyllä yhtenäistää (yritysten kirjanpitotapoja). Se vaatimus (taseeseen kirjaamisesta) yhtenäistää toimintamalleja. (Konsernikirjanpitäjä)

En tiedä, onko (IAS 17 ja IFRS 16 -standardeista) hyötyä tai haittaa. Se siirtymä on se isoin asia. ... Se epäjätkumo, kun kaikki muuttuu ja yrityksen tunnusluvut muuttuvat. Onhan tuossa kikkailuvaraa, millaisilla vuokraajoilla määritetään (taseeseen kirjattavat arvot). (Group controller)

Ajatus on kaunis, mutta toteutuuko se yhtenäisyys? (Konsernikirjanpitäjä)

Case-yrityksen tapauksessa kaksi taloudellisesti merkittävää vuokrasopimusta päättyi vuoden 2017 lopussa ja uudet vuokrasopimukset alkoivat 1.1.2018. Uudet vuokrasopimukset oltaisiin kirjattu taseeseen 1.1.2018, minkä johdosta IFRS 16 -standardin mukaisen käyttöoikeusomaisuuserien ja vuokrasopimusvelkojen arvot olisivat 1.1.2018 olleet noin 8 miljoonaa euroa suuremmat kuin 31.12.2017. Kyseisiin vuokrasopimuksiin liittyen group controller esitti kysymyksen, että antaako IFRS 16 -standardi oikean kuvan yrityksen taloudellisesta asemasta, kun vuoden 2017 viimeisen päivän ja vuoden 2018 ensimmäisen päivän tasearvojen välillä on näin merkittävä ero.

Niin, antaako se sitten oikean kuvan yrityksen tilanteesta (kahden uuden vuokrasopimuksen johdosta 31.12.2017 varat ja velat olisivat olleet noin 8 miljoonaa euroa vähemmän kuin 1.1.2018)? (Group controller)

Case-yrityksen edustajien mukaan muiden vuokrasopimusten taseen ulkopuolinen käsittely ei ole heillä vaikuttanut niiden käytön yleisyyteen. Nopeasti muuttuvilla markkinoilla vuokrasopimusten mahdollistama joustavuus on suuri etu. Case-yrityksessä IFRS 16 -standardin ei odoteta muuttavan omaisuuserän hankintapäätöksiä. Taloudellisuus- ja businessnäkökulma ovat jatkossakin tärkein tekijä arvioitaessa, mikä on järkevin tapa toteuttaa omaisuuserien hankinnat. Paine pidempien vuokrasopimusten solmimiseen tulee vuokranantajan puolelta. Lyhyissä vuokrasopimuksissa, jotka ovat case-yrityksen ja varmasti monen muunkin yrityksen etujen mukaisia, vuokrat ovat todennäköisesti korkeampia kuin pitkissä vuokrasopimuksissa. Tämä voi johtaa siihen, että yritykset suostuvat pidempiin vuokra-aikoihin.

7 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tutkielman tarkoituksena on ollut tarkastella IAS 17 ja IFRS 16-standardeja, standardien välisiä eroja, miksi yritykset vuokraavat omaisuuseriä ja miten IFRS 16 -standardi vaikuttaa case-yritykseen. Tutkielmassa on pyritty vastaamaan seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- Millä tavoin IAS 17 ja IFRS 16 -standardit eroavat toisistaan?
- Mitä ongelmia IAS 17 -standardiin liittyy ja miten IFRS 16 -standardi huomioi niitä?
- Miksi yritykset käyttävät IAS 17 -standardin mukaisia muita vuokrasopimuksia?
- Miten IFRS 16 -standardin käyttöönotto vaikuttaa case-yrityksen taloudelliseen asemaan, tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin?

Teoreettinen ymmärrys tutkittavasta ilmiöstä on muodostettu läpikäymällä vuokrasopimusstandardit ja tutkimuksen kannalta oleellisimpia tutkimuksia. Teoreettinen osuus jakautuu kahteen osaan. Ensimmäisessä muodostettiin kattava käsitys IAS 17 ja IFRS 16 -standardeista ja niiden välisistä eroista. Toinen teoreettinen osa muodosti kokonaiskuvan syistä, miksi yritykset käyttävät vuokrasopimuksia. Tutkimuksen empiirinen osa sisältää case-tutkimuksen, jonka kohteena oli Helsingin Pörssiin listattu yhtiö. Tutkielma rajattiin koskemaan vain vuokralle ottajan näkökulmaa.

IAS 17 -standardissa vuokrasopimukset jaetaan muihin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimuksiin. Jos vuokrasopimus siirtää omistamiselle ominaiset riskit ja hyödyt olennaisilta osin vuokralle ottajalle, kyseessä on rahoitusleasingsopimus. (IFRS – 2016, 606–610.) Mikäli vuokrasopimus ei täytä rahoitusleasingsopimuksen ehtoja, se on muu vuokrasopimus. Rahoitusleasingsopimuksista kirjataan taseeseen omaisuus- ja velkaerä, muut vuokrasopimukset käsitellään taseen ulkopuolella. Tunnuslukujen parantamisen takia yrityksen intressinä voi olla vuokrasopimuksen luokittelu muuksi vuokrasopimukseksi. (Halonen ym. 2013, 429, 433–434.)

IFRS 16 -standardissa luovutaan vuokrasopimusten luokittelusta ja vuokralle ottaja esittää taseessaan varat ja velat kaikista yli 12 kuukauden vuokrasopimuksista, pois lukien arvoltaan vähäiset omaisuuserät (IASB 2016b, 2). IFRS 16 -standardissa käyttöoikeusomaisuuserästä kirjattava poisto ja vuokrasopimusvelan korkokulu aiheuttavat muutoksia tuloslaskelmassa, koska IAS 17 -standardissa muiden vuokrasopimusten vuokratulot ovat liiketoiminnan muita kuluja. IFRS 16 siis muuttaa erää, jossa kulut esitetään, mistä johtuen käyttökate ja liikevoitto tulevat kasvamaan. (Deloitte 2016, 3.)

IAS 17 ja IFRS 16 -standardien merkittävimpiä eroja ovat:

- Merkittävin on se, että IAS 17 -standardissa vuokrasopimukset luokitellaan muihin vuokrasopimuksiin, joita ei kirjata taseeseen, ja rahoitusleasingsopimuksiin, joiden kirjanpidon käsittely on samanlainen kuin IFRS 16 -standardin vuokrasopimusten käsittely. IFRS 16 -standardissa luokittelusta luovutaan ja vuokralle

ottaja kirjaa varat ja velat kaikista yli 12 kuukauden vuokrasopimuksista, pois lukien arvoltaan vähäiset omaisuuserät. (IASB 2016b, 2.) Taseen varat ja velat tulevat kasvamaan IFRS 16 -standardiin siirryttäessä. Joillakin yhtiöillä muutokset tulevat olemaan erittäin suuria. Kirjaustavan muutos aiheuttaa muutoksia myös erityisesti käyttökatteessa ja taseesta johdettavissa tunnusluvuissa.

- Toinen merkittävä ero on vuokratulujen käsittely rahavirtalaskelmassa. IFRS 16 -standardi parantaa liiketoiminnan rahavirtaa ja heikentää rahoituksen rahavirtaa, koska vuokratulut ryhmitellään eri lailla kuin IAS 17 -standardissa. IAS 17 -standardissa muiden vuokrasopimusten vuokrat sisältyvät liiketoiminnan rahavirtaan. IFRS 16 -standardissa velan lyhennyksen osuus vuokrasta sisältyy rahoituksen rahavirtaan ja vuokrasopimusvelan korko esitetään joko liiketoiminnan rahavirrassa tai rahoituksen rahavirrassa. (PwC 2016a, 0, 32.)
- Kolmas merkittävä ero on myynti- ja takaisinvuokraustapahtuman kirjanpidon käsittely. IFRS 16 -standardissa käsittely riippuu siitä, pidetäänkö omaisuuserän luovutusta myyntinä. (PwC 2016a, 25.) IAS 17 -standardissa takaisinvuokrasopimuksen ollessa muu vuokrasopimus myyjä-vuokralle ottaja tulouttaa kirjanpidollisen voiton heti. IFRS 16 -standardissa kirjanpidollisen voiton määrä on rajattu siirrettyjen oikeuksien määrään. (Deloitte 2016, 85.) Voitto siirretyistä oikeuksista on se osuus kokonaisvoitoista, joka edustaa ostajalle siirrettyjen oikeuksien ja omaisuuserän käyvän arvon välistä suhdetta (IFRS 16 – 2016, 141–142).

IFRS 16 -standardi tehtiin, koska vuokrasopimusten kirjanpidon käsittelyn parantamista pidettiin tarpeellisenä. IASB:n näkemyksen mukaan IAS 17 -standardin keskeiset ongelmat liittyvät johdon vaikutusvaltaan vuokrasopimusten luokittelussa ja muiden vuokrasopimusten käsittelyyn taseen ulkopuolella. Taseen ulkopuolisen käsittelyn ei katsottu antavan riittävän oikeaa kuvaa vuokrauksen vaikutuksesta vuokralle ottajan taloudelliseen asemaan, koska kaikki käytössä olevat varat ja niihin liittyvät velvoitteet eivät näy taseessa. (IASB 2016a.) IAS 17 -standardissa vuokrasopimusten luokittelu voi olla haastavaa, koska rahoitusleasingin ja muun vuokrasopimuksen välinen raja ei ole helposti määriteltävissä, minkä johdosta yrityksen johto pystyy vaikuttamaan sopimuksien luokitteluun (KPMG 2016, 26–29). IASB:n ja Oker-Blomin mukaan IFRS 16 -standardin odotetaan korjaavan IAS 17 -standardin ongelmakohtia. IASB:n (2016b) mukaan ongelmakohtien korjaus parantaa tilinpäätösten vertailtavuutta, kun taseen ulkopuolella olevat vuokrasopimusvastuut tuodaan taseeseen. Oker-Blomin ja IFRS-asiantuntijan mukaan Suomessa toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-ajan määrittäminen voi nousta merkittäväksi ongelmaksi. Jos toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokra-aikana pidetään irtisanomisaikaa, ne voidaan todennäköisesti jatkossakin pitää ta-

seen ulkopuolella. Oker-Blomin mukaan vuokrasopimuksista esitettävien liitetietojen pitäisi kuitenkin lieventää mahdollista taseen ulkopuolelle jätettyjen vuokrasopimusten aiheuttamaa ongelmaa.

Tutkielmassa pyrittiin laaja-alaisesti selvittämään vuokraamisen hyötyjä ja haittoja, jotka ovat vaikuttaneet muiden vuokrasopimusten käytön erittäin suureen kasvuun. IASB:n (2016a, 14–17) mukaan toimialan, yrityksen koon ja taloudellisen tilanteen havaittiin olevan selittäviä tekijöitä leasingrahoituksen käytön taustalla. Vuokrasopimusten käyttö ulkoisen rahoituksen lähteenä mahdollistaa monella yrityksellä investoinnit, jotka jäisivät muuten suorittamatta. Leasingrahoituksen hyötyjä ovat muun muassa veroedut, jäännösarvoriskin siirtäminen vuokranantajalla ja vuokraamisen mahdollistama joustavuus. (Cosci ym. 2015, 377, 381.) Suuressa osassa tutkimuksia havaittiin, että kirjanpidoilliset seikat eivät ole tärkein syy, miksi yritykset ovat suosineet muita vuokrasopimuksia. Caskey ja Ozel (2015, 32–33) havaitsivat, että ilmailualalla muiden vuokrasopimusten käytön päämotiivi on taloudelliset syyt. Lentoyhtiöiden kapasiteettitarve vaihtelee, minkä takia ne hyötyvät eniten lyhytaikaisista tai muuten joustavista vuokrasopimuksista, jotka ovat vuokrasopimusstandardin mukaan muita vuokrasopimuksia (Caskey & Ozel 2015, 32–33). Lentoyhtiö SAS:llä muiden vuokrasopimusten kirjanpitokäytäntö ei ole vaikuttanut päätöksiin hankkia lentokone joko vuokraamalla tai ostamalla se lainarahalla. SAS:n tapauksessa päätöksenteon kriteerinä on ollut edullisin rahoitustapa, joka on usein ollut koneen vuokraus tai leasingsopeimus. (Nordea 2017, 19–20.) Myös case-yrityksen edustajien mukaan heillä liiketoiminnalliset tekijät ovat tärkein näkökulma omaisuuserän hankintapäätöksissä. Osassa tieteellisistä tutkimuksista on esitetty, että yksi tärkeä syy muiden vuokrasopimusten käyttöön on niiden kirjanpitokäsittely. Näkemys saattaa vaatia uudelleen määrittelyä, koska tutkielmassa esitettyjen tulosten mukaan kirjanpito ei todennäköisesti ole tärkeä selittävä tekijä, miksi vuokrasopimuksia käytetään.

Oker-Blomin ja IFRS-asiantuntijan haastattelun perusteella voisi kuitenkin tulkita, että johdon vuokrasopimuksen luokittelua koskeva harkintavalta on korostunut erityisesti silloin, kun vuokrasopimus on lähellä rahoitusleasingsopeimusta tai se on rahoitusleasingsopeimus. Sopimukseen tehtävillä pienillä muutoksilla voidaan näissä tapauksissa mahdollistaa luokittelu muuksi vuokrasopimukseksi.

Tutkimuksen empiirinen osa sisältää case-tutkimuksen, jonka kohteena oli Helsingin Pörssiin listatun kulutustavaratoimialalla toimiva yritys. Case-yrityksellä on yli 200 vuokrasopimusta, joista 90 % on määräaikaista ja loput toistaiseksi voimassa olevia. Toimitiloja koskevat vuokrasopimukset ovat rahamääräisesti isoimmat. Toimitilasopimusten perusteella maksettavat IFRS 16 -standardin mukaiset vuokrasopimusvelkaan vaikuttavat vuokrat ovat noin 13 miljoonaa euroa. Kaikkien vuokrasopimusten maksettavat vuokrat ovat noin 18 miljoonaa euroa. Lukumääräisesti case-yrityksellä on eniten autoja koskevia

vuokrasopimuksia, yhteensä 60 % kaikista vuokrasopimuksista. Case-tutkimuksessa selvitettiin, miten IFRS 16 -standardin soveltaminen olisi muuttanut 1.1.2018 tasetta, vuoden 2017 tuloslaskelmaa ja tunnuslukuja.

IFRS 16 -standardin käyttöönoton seurauksen case-yrityksen taseeseen olisi kirjattu 16 miljoonan euron edestä uusia käyttöoikeusomaisuuseriä ja vuokrasopimusvelkoja. Tuloslaskelmassa IFRS 16 -standardin mukainen vuokrasopimusten käsittely olisi kasvattanut vuoden 2017 käyttökateksi yli 6 miljoonalla eurolla noin 14 miljoonaa euroon. IASB:n (2016a) arvion mukaan IFRS 16 -standardin soveltaminen kasvattaa taseen varoja ja velkoja sekä käyttökateksiä. IASB:n arvioimat vaikutukset toteutuvat case-yrityksellä. PwC (2016b) ennustaa kulutustavaratoimialan yritysten velkojen kasvavan noin 30 % ja käyttökateksiä 17 %. Nordean (2017) arvion mukaan kulutustavarayhtiöiden velat kasvavat noin 11 % ja käyttökateksi 7 %. Tieteellisissä julkaisuissa saatujen tulosten mukaan velkojen odotettiin keskimäärin kasvavan 12 %. Case-yrityksellä IFRS 16 -standardin käyttöönotto olisi kasvattanut velkoja noin 19 %:lla. Käyttökateksiä kasvu oli paljon suurempi kuin PwC:n ja Nordean arvioima kasvu. Käyttökateksiä suurta muutosta selittää se, että yrityksen käyttökateksi oli vuonna 2017 vain 3 % liikevaihdosta, minkä takia IFRS 16 -standardin aiheuttama käyttökateksiä kasvun suhteellinen muutos on suuri. Nettovelkaantumistaso olisi kasvanut IFRS 16 -standardin käyttöönoton johdosta 29 %:sta 57 %:iin. IFRS 16 -standardin vaikutukset case-yrityksen taloudelliseen asemaan, tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin olivat samansuuntaisia kuin IASB:n, Nordean ja PwC:n raporteissa ja tieteellisissä julkaisuissa odotetut.

Verrattaessa case-yrityksen arvioituja vaikutuksia muihin tutkimuksiin tulee muistaa, että toimialojen ja yritysten välillä on merkittäviä eroja. Erojen johdosta case-yrityksen vaikutusten yleistäminen on luotettavaa vain yrityksillä, joilla on samanlainen vuokrasopimusportfolio. Case-yrityksen taseen ulkopuolisten vuokravastuiden määrä oli 2017 tilinpäätöksen mukaan noin 21,5 miljoonaa euroa, mikä on 15 % taseen loppusummasta. Vuokravastuista tulee vuonna 2018 maksettavaksi 7,1 miljoonaa euroa ja vuosina 2019–2022 yhteensä 14,4 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin aiheuttamat vaikutukset case-yrityksen taseeseen pitäisi ainakin olla yleistettävissä samanlaisen vuokrasopimusportfolion omaaviin yrityksiin.

Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti on syytä nostaa esiin. Case-tutkimuksissa validiteettia ja reliabiliteettia koskevat suurimmat uhat ovat tarkkailijan aiheuttamat vaikutukset, tarkkailijan ennakoasenteet, tiedon saannin rajoitteet ja ihmismielen rajoitteet (McKinnon 1988, 37–39). Vastatakseen näihin tutkimuksessa on hyödynnetty McKinnonin (1988) suosittamia menetelmiä. Tutkimuskohde on case-yrityksen vuokrasopimusportfolio, jonka analysointiin on käytetty paljon aikaa. Vuokrasopimusten sisältöön perehtymisen lisäksi tutkija on pyytänyt lisätietoja vuokrasopimuksista. Triangulaation avulla pyrittiin saamaan kattava ja monipuolinen kuva tutkimuskohteesta, case-yrityk-

sestä ja vuokrasopimusstandardeista, jotta informaatio ei rajoitu yksipuolisiin ja subjektiivisiin näkemyksiin. Kaikki haastattelut tallennettiin ja litteroitiin, jotta haastattelujen objektiivinen analysointi jälkikäteen oli mahdollista. Näin pyrittiin minimoimaan tarkkailijan ennakkoasenteiden vaikutuksia. Haastatteluissa esitetyt kysymykset mahdollistivat sekä syvällisten näkemysten saamisen standardeista, vaikutuksista ja syistä vuokrasopimusten käytölle että pyrkivät auttamaan haastateltavia jäsentämään vastauksia teemoista. Haastatteluissa saadut vastaukset auttoivat myös ohjaamaan keskustelua kohti haastateltavien tärkeiksi kokemia aiheita. Haastattelut oli suunniteltu keskittymään haastateltavien kannalta tutkittavan ilmiön merkityksellisiin teemoihin.

Tutkimustulosten yleistettävyyden on myös otettava huomioon. Case-tutkijat kehottavat suhtautumaan varauksella tutkimustulosten yleistettävyyteen. Tulosten yleistettävyyden potentiaali voi kuitenkin olla yleisesti oletettua parempi, jos case-tutkimus on korkealaatuinen. Tutkittavan ongelman hyvä analysointi ja tulosten linkittäminen aiempaan kirjallisuuden muodostavat pohjan argumentille, jonka mukaan case-yrityksessä toiminut ratkaisu voi toimia myös muissa samanlaisissa yrityksissä. (Lukka & Kasanen 1995, 71, 85–86.) Case-yrityksen tasevaikutukset ovat yleistettävissä ainakin muilla samanlaisen vuokrasopimusportfolion omaavilla yrityksillä. Tarkastelemalla yleisemmällä tasolla tulosten yleistettävyyttä, IFRS 16 -standardin aiheuttama tunnusluvun heikentyminen tai vahvistuminen on todennäköisesti yleistettävissä myös muissa yrityksissä, koska saadut tulokset olivat samansuuntaisia kuin aiemmin tehdyissä tutkimuksissa.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että toimiala, yrityksen koko ja taloudellinen tilanne vaikuttavat leasingrahoituksen käyttöön. Osassa tieteellisistä tutkimuksista on esitetty, että vuokrasopimusten kirjanpitokäsittely on yksi tärkeä syy sille, miksi yritykset käyttävät vuokrasopimuksia. Tutkielman tulosten mukaan näkemys saattaa vaatia uudelleen määrittelyä, koska muut kuin kirjanpidolliset syyt, kuten taloudelliset ja liiketoiminnalliset syyt, vaikuttavat olevan merkittäviä syitä sille, miksi yritykset käyttävät vuokrasopimuksia. IFRS 16 -standardi tehtiin, koska vuokrasopimusten kirjanpidon käsittelyn parantamista pidettiin tarpeellisena ja IFRS 16 -standardin odotetaan parantavan tilinpäätösten vertailtavuutta. Tästä huolimatta Suomessa toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset voivat nousta ongelmaksi vuokra-ajan määrittelyn takia. IFRS 16 -standardi tulee muun muassa kasvattamaan taseen varoja ja velkoja sekä käyttökate, kuten case-yrityksen osalta huomattiin. Case-yrityksellä IFRS 16 -standardin käyttöönotto olisi kasvattanut varoja noin 11 %:lla ja velkoja noin 19 %:lla. Case-yrityksen käyttökateen suhteellinen kasvu oli lähes 90 %. Suurta suhteellista muutosta selittää se, että käyttökate-% oli alhainen vuonna 2017. Käyttökateen absoluuttinen kasvu olisi ollut yli 6 miljoonaa euroa, jolloin käyttökate olisi ollut noin 14 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin aiheuttamat vaikutukset tulevat vaihtelevaan yrityksittäin, koska yritysten vuokrasopimusportfolioiden välillä on eroja.

Tutkimuksen aikana on noussut esille mahdollisia jatkotutkimusaiheita. Aiheet liittyvät sekä yleisesti IFRS 16 -standardin että Suomen erityistekijöihin. Yksi IFRS 16 -standardin potentiaalista jatkotutkimuskohteista on, miten IFRS 16 -standardin käyttöönotto vaikuttaa yritysten taloudelliseen asemaan, tuloslaskelmaan ja tunnuslukuihin. Tutkimuksessa voitaisiin verrata aiemmin raportoituja saman aikajakson lukuja IFRS 16 -standardin mukaisiin lukuihin. Jos IFRS 16 -standardin muutokset eroavat odotetuista, silloin olisi mielenkiintoista saada selville, mitkä tekijät aiheuttivat sen.

IFRS 16 -standardin käytännön ongelmien ja yritysten vertailtavuuden paranemisen tutkiminen on myös yksi mielenkiintoisista aiheista. IASB:n tavoitteena on ollut yritysten välisen vertailtavuuden parantaminen. Jos IFRS 16 -standardi ei paranna vertailtavuutta, silloin standardilla tavoitellut hyödyt uhkaavat jäädä valitettavan heikoiksi. Vuokra-ajan määrittely on yksi suurimmista vertailtavuuden paranemiseen liittyvistä riskeistä. Suomen osalta toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten suhteellisen suuri osuus vielä kasvattaa potentiaalista ongelmaa. Yritysten välinen vertailtavuus voi osoittautua erittäin haastavaksi, jos toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia pidetään lyhytaikaisina vuokrasopimuksina, joihin käytetään helpotettua kirjanpitolapaa. Myös Oker-Blom ja IFRS-asiantuntija korostivat haastatteluissa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen vuokra-ajan määrittelyn olevan Suomessa suurin potentiaalinen ongelma-kohta. Toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-ajan määrittelyyn liittyvällä tutkimuksella pystyttäisiin mahdollisesti ymmärtämään yritysten vuokra-ajan määrittelyyn liittyviä näkemuseroja ja miksi käsittelytavat eroavat toisistaan. Vuokra-ajan määrittelyyn liittyen olisi mielenkiintoista saada selville, mitä tekijöitä yhtiöt pitävät tärkeimpinä vuokra-ajan määrittämisessä.

Mahdollinen jatkotutkimusaihe voisi myös olla selvittää, onko eri maiden välillä haavittavissa eroja siinä, miten IFRS 16 -standardi vaikuttaa yritysten taseeseen. Nina Oker-Blom kertoi haastattelussa, että toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-ajan määrittely voi aiheuttaa sen, että Euroopassa on saman toimialan yrityksiä, joilla taseeseen kirjataan määräaikaisten vuokrasopimusten johdosta suuremmat käyttöoikeusomaisuuserät ja vuokrasopimusvelat. Kyseessä olevan eron takia saman toimialan yritysten taseet eivät olisi verrattavissa toisiinsa.

Tieteellisissä julkaisuissa on todettu, että yksi muiden vuokrasopimusten käyttöön vaikuttavista tekijöistä on kirjanpitokäsittely. IFRS 16 -standardin voimaan tulon jälkeen voitaisiin selvittää, muuttiko standardi yritysten osto- ja vuokrauskäytäntöjä. Jos käytännöt muuttuivat, silloin olisi hyvä tietää, mistä tekijöistä muutos johtui.

LÄHTEET

- Adedeji, Abimbola – Stapleton, Richard C. (1996) Leases, debt and taxable capacity. *Applied Financial Economics*, Vol. 6, 71–83.
- Alma Talent Current ratio <<https://www.almatalent.fi/tietopalvelut/tunnuslukuopas/maksuvalmius/current-ratio>>, haettu 14.7.2018.
- Alma Talent Nettovelkaantumisaste <<https://www.almatalent.fi/tietopalvelut/tunnuslukuopas/vakavaraisuus/nettovelkaantumisaste-prosentti-net-gearing>>, haettu 14.7.2018.
- Alma Talent Tunnuslukuopas (Alma Tunnuslukuopas) <<https://www.almatalent.fi/tietopalvelut/tunnuslukuopas>>, haettu 30.5.2018.
- Ang, James – Peterson, Pamela P. (1986) The leasing puzzle. *Journal of Finance*, Vol. 39 (4), 1055–1065.
- Altamuro, Jennifer – Johnston, Rick – Pandit, Shailendra – Zhang, Haiwen (2014) Operating leases and credit assessments. *Contemporary Accounting Research*, Vol. 31 (2), 551–580.
- Argyris, Chris (1988) Producing knowledge that is generalizable and usable for practice: A review. *Accounting, Organizations and Society*, Vol. 13 (1), 101–106.
- Beattie, Vivien – Goodacre, Alan – Thomson, Sarah (2000) Operating leases and the assessment of lease-debt substitutability. *Journal of Banking & Finance*, Vol. 24 (3), 427–470.
- Beattie, Vivien – Goodacre, Alan – Thomson, Sarah (2006) Corporate financing decisions: UK survey evidence. *Journal of Business Finance & Accounting*, Vol. 33 (9–10), 1402–1434.
- Bennett, Bruce K. – Bradbury, Michael E. (2003) Capitalizing non-cancelable operating leases. *Journal of International Financial Management & Accounting*, Vol. 14 (2), 101–114.
- Bratten, Brian – Choudhary, Preeti – Schipper, Katherine (2013) Evidence that market participants assess recognized and disclosed items similarly when reliability is not an issue. *The Accounting Review*, Vol. 88 (4), 1179–1210.
- Burgess, Kate – Agnew, Harriet – Daneshkhu, Scheherazade (2016) New lease accounting rule brings \$3tn onto company balance sheets. <<https://www.ft.com/content/00689412-b937-11e5-b151-8e15c9a029fb>>, haettu 11.2.2018.
- Callimaci, Antonello – Fortin, Anne – Landry, Suzanne (2011) Determinants of leasing in Canadian listed companies. *International Journal of Managerial Finance*, Vol 7 (3), 259–283.
- Case-yritys 2017 tilinpäätös, haettu 15.4.2018.

- Caskey, Judson – Ozel, Bugra N. (2015) *Reporting and non-reporting incentives in leasing: Evidence from the airline industry*. Research paper. Institute of Global Finance.
- Cornaggia, Kimberly J. – Franzen, Laurel A. – Simin, Timothy T. (2013) Bringing leased assets onto the balance sheet. *Journal of Corporate Finance*, Vol 22, 345–360.
- Cosci, Stefania – Guida, Roberto – Meliciani, Valentina (2015) Leasing decisions and credit constraints: Empirical analysis on a sample of Italian firms. *European Financial Management*, Vol 21 (2), 377–398.
- Deloitte (2016) Leases: A guide to IFRS 16. <<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/sg/Documents/audit/sea-audit-IFRS-16-guide.pdf>>, haettu 25.11.2017.
- Deloitte (2018) Only 1 in 5 are extremely or very prepared to implement new lease accounting standards as deadline draws closer. <<https://www2.deloitte.com/us/en/pages/about-deloitte/articles/press-releases/few-highly-prepared-to-implement-lease-accounting-standards-as-deadline-nears.html>>, haettu 23.5.2018.
- Deloof, Marc – Lagaert, Istvan – Verschueren, Ilse (2007) Leases and debt: Complements or substitutes? Evidence from Belgian SMEs. *Journal of Small Business Management*, Vol. 45 (4), 491–500.
- Durocher, Sylvain (2008) Canadian evidence on the constructive capitalization of operating leases. *Accounting Perspectives*, Vol. 7 (3), 227–256.
- Eisfeldt, Andrea L. – Rampini, Adriano A. (2009) Leasing, ability to repossess, and debt capacity. *Review of Financial Studies*, Vol. 22 (4): 1621–1657.
- Elinkeinoverolaki (EVL). <<https://www.edilex.fi/lainsaadanto/19680360?all-words=evl&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=91537>>, haettu 29.1.2018.
- Eriksson, Päivi – Kovalainen, Anne (2008) *Qualitative Methods in Business Research*. SAGE Publications, London.
- Fama, Eugene F. – French, Kenneth R. (2002) Testing trade-off and pecking order predictions about dividends and debt. *The Review of Financial Studies*, Vol. 15 (1), 1–33.
- Frank, Murray Z. – Goyal, Vidhan K. (2003) Testing the pecking order theory of capital structure. *Journal of Financial Economics*, Vol. 67 (2), 217–248.
- Giner, Begona – Pardo Francisca (2017) Operating lease decision and the impact of capitalization in a bank-oriented country. *Applied Economics*, Vol. 49 (19), 1886–1900.
- Greuning, Hennie – Darrel, Scott, – Simonet, Terblanche (2011) *International Financial Reporting Standards: A practical guide*. 6. uud. painos. The World Bank, Washington D.C.

- Halonen, Jari – Jalkanen-Steiner, Johanna – Johansson, Nina – Kyrölä, Petri – Nurmo, Pekka – Pyykkönen, Riikka-Liisa – Sundvik, Peter – Suomela, Mari – Tolvanen, Merja – Torkkel, Timo – Torniainen, Tiina – Tuomala, Margit – Vesikukka, Elisa (2013) *IFRS käytännön käsikirja*. 3. uud. painos. Edita, Helsinki.
- Halonen, Jari – Jalkanen-Steiner, Johanna – Johansson, Nina – Kyrölä, Petri – Nurmo, Pekka – Pyykkönen, Riikka-Liisa – Sundvik, Peter – Suomela, Mari – Tolvanen, Merja – Torkkel, Timo – Torniainen, Tiina – Tuomala, Margit – Vesikukka, Elisa (2017) *IFRS käytännön käsikirja*. 4. uud. painos. Edita, Helsinki.
- Hirsjärvi, Sirkka & Hurme, Helena (2000) *Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Yliopistopaino, Helsinki.
- IASplus.com 1: EU endorsement status of pronouncements. <<https://www.iasplus.com/en/standards/endorsement>>, haettu 4.4.2018.
- IFRIC 4: Determining whether an arrangement contains a lease. IFRS Interpretations Committee. <http://dipifr.info/lib_files/standards/eng/eng_ifrs_010109/IFRIC04.pdf>, haettu 3.1.2018.
- IFRS: Konsolidoitu versio : 1.1.2016 voimassa olevat vaatimukset* (2016) International Accounting Standards Board. ST-Akatemia, Helsinki.
- IFRS 16 Vuokrasopimukset (sisältää havainnollistavat esimerkit (IE))* (2016) International Accounting Standards Board. ST-Akatemia, Helsinki.
- International Accounting Standards Board (IASB) (2016a) Effects analysis: IFRS 16 Leases. <<http://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>>, haettu 18.1.2018.
- International Accounting Standards Board (IASB) (2016b) Project summary and feedback statement: IFRS 16 Leases. <<http://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-project-summary.pdf>>, haettu 10.1.2018.
- Imhoff, Eugene A. – Lipe, Robert C. – Wright, David W (1991) Operating leases: Impact of constructive capitalization. *Accounting Horizons*, Vol. 5 (1), 51–63.
- Imhoff, Eugene A. – Lipe, Robert C. – Wright, David W (1997) Operating leases: Income effects of constructive capitalization. *Accounting Horizons*, Vol. 11 (2), 12–32.
- Jönsson, Sten – Lukka, Kari (2007) There and back again: Doing interventionist research in management accounting. Teoksessa: *Hanbook of Management Accounting Research*, toim. Chapman, Christopher S. – Hopwood, Anthony G. – Shields, Michael D. Elsevier, Amsterdam.
- Keating, Patrick J. (1995) A framework for classifying and evaluating the theoretical contributions of case research in management accounting. *Journal of Management Accounting Research*, Vol. 7, 66–86.

- Kesko 2017 tilinpäätös <https://kesko-ar-2017.studio.crasman.fi/file/dl/i/mqCbQg/JwFVMF3HqilZ1WB0rm13Pg/Kesko_Vuosi-raportti_2017.pdf>, haettu 23.5.2018.
- Koskinen, Ilpo – Alasuutari, Pertti – Peltonen, Tuomo (2005) *Laadulliset menetelmät kauppatieteissä*. Vastapaino, Tampere.
- KPMG (2016) IFRS view 2016. <<https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016/05/IFRS-View-2016-Secured.pdf>>, haettu 5.10.2017.
- Kusano, Masaki (2018) Effect of capitalizing operating leases on credit ratings: Evidence from Japan. *Journal of International Accounting, Auditing and Taxation*, Vol. 30, 45–56.
- Lim, Steve C. – Mann, Steven C. – Mihov, Vassil T. (2017) Do operating leases expand credit capacity? Evidence from borrowing costs and credit ratings. *Journal of Corporate Finance*, Vol. 42, 100–114.
- Lukka, Kari (1999) Case/field-tutkimuksen erilaiset lähestymistavat laskentatoimessa. Teoksessa: *Tutkija, opettaja, akateeminen vaikuttaja ja käytännön toimija, Professori Reino Maijala 65 vuotta*, toim. Hookana-Turunen, Heli. Turun Kauppakorkeakoulun julkaisuja C-1/1999, Turku.
- Lukka, Kari – Kasanen, Eero (1995) The problem of generalizability: anecdotes and evidence in accounting research. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, Vol. 8 (5), 71–90.
- McKinnon, Jill (1988) Reliability and validity in field research: some strategies and tactics. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, Vol. 1 (1), 34–54.
- Morales-Diaz, Jose – Zamora-Ramirez, Constancio (2018) The impact of IFRS 16 on key financial ratios: a new methodological approach. *Accounting in Europe*, Vol. 15 (1), 105–133.
- Myers, Stewart C. (2001) Capital structure. *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 15 (2), 81–102.
- Myers, Stewart C. – Majluf, Nicholas S. (1984) Corporate financing and investment decisions when firms have information that investors do not have. *Journal of Financial Economics*, Vol. 13 (2), 187–221.
- Nordea (2017) IFRS 16 - The return of the leases. <<https://nordeamarkets.com/wp-content/uploads/2017/06/Nordea-On-Your-Mind-190617.pdf>>, haettu 23.5.2018.
- Peill, Elina (2016) IFRS 16 tuo vuokrasopimukset taseeseen vuonna 2019. *Balanssi* 2, 31–35.
- PwC (2016a) In depth – Ajankohtaista taloudellisessa raportoinnissa. IFRS 16 - uusi aikakausi vuokrasopimusten and kirjanpitokäsittelyssä. <<https://www.pwc.fi/fi/ifrs-julkaisut/tiedostot/in-depth-ifrs-16-vuokrasopimuksissa-022016.pdf>>, haettu 27.11.2017.

- PwC (2016b) A study on the impact of lease capitalisation: IFRS 16: The new and leases standard. <<https://www.pwc.com/gx/en/audit-services/publications/assets/a-study-on-the-impact-of-lease-capitalisation.pdf>>, haettu 14.10.2017.
- Rovio, Esa – Heikkinen, Hannu L. T. (2006) *Toiminnasta tietoon: Toimintatutkimuksen menetelmät ja lähestymistavat*, toim. Leena Syrjälä, Kansanvalistusseura, Helsinki.
- Scapens, Robert W. (1990) Researching management accounting practice: The role of case study methods. *British Accounting Review*. Vol. 22 (3), 259–281.
- Schallheim, James – Wells, Kyle – Whitby, Ryan J. (2013) Do leases expand debt capacity?. *Journal of Corporate Finance*. Vol. 23, 368–381.
- Schipper, Katherine (2007) Required disclosures in financial reports. *The Accounting Review*. Vol. 82 (2), 301–326.
- SIC 15: Operating Leases – Incentives. Standing Interpretations Committee. <http://dipifr.info/lib_files/standards/eng/eng_ifrs_010109/SIC15.pdf>, haettu 5.1.2018.
- SIC 27: Evaluating the substance of transactions involving the legal form of a lease. Standing Interpretations Committee. <http://dipifr.info/lib_files/standards/eng/eng_ifrs_010109/SIC27.pdf>, haettu 3.1.2018.
- Singh, Amrik (2013) Is leasing a substitute or complement to debt? Evidence from the restaurant and retail industry. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, Vol. 37 (2), 155–183.
- Torkkel, Timo (2017) Leasingosopimusten verokohtelu oikeudellisessa muutosympäristössä. *Verotus* 3, 269–280.
- Trifts, Jack – Porter, Gary (2017) The impact of the capitalization of operating leases: a guide for individual investors. *Financial Services Review*, Vol. 26, 205–220.
- Wong, Karen – Joshi, Mahesh (2015) The impact of lease capitalisation on financial statements and key ratios. *Australasian Accounting Business and Finance Journal*, Vol. 9 (3), 27–44.
- Xu, Wei – Davidson, Robyn Alexandra – Cheong, Chee Seng (2017) Converting financial statements: operating to capitalised leases. *Pacific Accounting Review*, Vol. 29 (1), 34–54.
- Yin, Robert (2009) *Case Study Research: Design and Methods*. 4 p. Sage Publications. Thousand Oaks, CA.

Case-yrityksen sisäinen aineisto

Vuokrasopimusaineisto

Vuokrasopimuksia koskevat 2017 tilinpäätökseen liittyvät lisätiedot

LIITE 1 SANASTO

Vuokrasopimuksen sisäisen koron ja vuokralle ottajan lisäluoton koron selityksenä on käytetty standardien mukaista selitystä.

Termi	Selitys
Leasingrahoitus	Rahoitusleasing- ja muilla vuokrasopimuksilla hankittava rahoitus.
Muu vuokrasopimus (operatiivinen vuokrasopimus)	IAS 17 -standardin mukainen vuokrasopimus, jonka omaisuuserää ja vuokravastuita ei kirjata taseeseen.
Vuokrasopimuksen sisäinen korko (IAS 17)	Diskonttauskorko, jota käyttäen vähimmäisvuokrien ja takaamattoman jäännösarvon yhteenlaskettu nykyarvo vastaa vuokrasopimuksen syntymisaikana omaisuuserän käyvän arvon ja vuokralle antajalle syntyneiden alkuvaiheen välittömien menojen yhteismäärä.
Vuokrasopimuksen sisäinen korko (IFRS 16)	Korko, jota käyttäen vuokrien ja takaamattoman jäännösarvon yhteenlaskettu nykyarvo vastaa kohdeomaisuuserän käyvän arvon ja vuokralle antajalle syntyneiden alkuvaiheen välittömien menojen yhteismäärä.
Vuokralle ottajan lisäluoton korko (IAS 17)	Korko, jota vuokralle ottaja maksaisi lainatessaan vuokrasopimuksen syntymisajankohtana omaisuuserän hankkimiseen tarvittavat varat samaksi ajaksi ja samanlaisin vakuuksin.
Vuokralle ottajan lisäluoton korko (IFRS 16)	Korko, jota vuokralle ottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä.
Efektiivinen korko	Korkoprosenttina käytetään samaa korkoa koko vuokrakauden ajan.
Vähimmäisvuokrat (IAS 17)	Vuokra-ajalle kohdistuvia maksuja, jotka vuokralle ottajan pitää tai jotka vuokralle ottajan voidaan vaatia suorittamaan. Ne sisältävät vuokra-ajalle kohdistuvat vuokranmaksuerät, takuusumman, jonka vuokralle ottaja tai lähipiiriin kuuluva on taannut vuokralle antajalle ja osto-option toteuttamisesta suoritettava määrä.

LIITE 2 TEEMAHAASTATTELURUNKO

IFRS-asiantuntija Ismo Kuutti ja IFRS-tilinpäätösasiantuntija Nina Oker-Blom

Yleisiä kysymyksiä

- IFRS-standardien merkittävimmät muutoshankkeet? (Vain Oker-Blom)
- Onko standardeissa korjausta vaativia osa-alueita? (Oker-Blom)
- Mistä asioista Finanssivalvonta on antanut huomautuksia? (Oker-Blom)
- Miten yritykset suhtautuvat korjaustarpeisiin? (Oker-Blom)
- Arvio Helsingin Pörssin yritysten taloudellisen informaation tasosta? (Oker-Blom)

IAS 17 -standardi

- Standardin hyvät puolet?
- Standardin mahdolliset ongelmakohdat?
- Miten standardin noudattamista on valvottu? (Oker-Blom)
- Onko valvonnassa havaittu puutteita? (Oker-Blom)

IFRS 16 -standardi

- Standardin hyvät puolet?
- Standardin mahdolliset ongelmakohdat?
- Korjaako standardi IAS 17 ongelmia?
- Parantaako standardi taloudellisen informaation laatua? (Vain Oker-Blom)
- Parantaako standardi yhtiöiden vertailukelpoisuutta? (Oker-Blom)
- Onko Finanssivalvonta suunnitellut standardin valvontaa ja mihin valvonnassa keskitytään? (Oker-Blom)
- Mitä informaatiota toivotte yhtiöiden esittävän vuoden 2018 raportoinnissa? (Oker-Blom)

LIITE 3 CASE-YRITYKSEN RYHMÄKESKUSTELUN TEEMAT

**Talousjohtaja, hankinta ja tuotekehitysjohtaja, epäsuorista hankinnoista vastaava,
group controller ja konsernikirjanpitäjä**

- Syitä muiden vuokrasopimusten käyttöön?
- Onko kirjanpidon käsittelytapa ollut vaikuttava tekijä käyttöön liittyen?
- Voiko IFRS 16 -standardi muuttaa omaisuuseränhankinnan preferenssejä?
- Voiko IFRS 16 aiheuttaa muutoksia vuokrasopimusten vuokra-aikoihin tai muihin sopimusasioihin?
- Vuokrasopimuksilla hankittava leasingrahoitus verrattuna lainarahoitukseen ulkopuolisen rahoituksen lähteenä teillä? Suositteko toista ja miksi?
- Voiko leasingrahoitus kasvattaa yrityksenne velkakapasiteettia?
- Mitä hyviä ja huonoja puolia IAS 17 -standardiin liittyy?

LIITE 4 YHTEENVETO HAASTATTELUISTA

Haastattelut ja ryhmäkeskustelu

Nimi	Titteli	Organisaatio	Ajankohta	Kesto	Lisätietoja
	Talousjohtaja	Case-yritys	21.5.2018	17 min	Ryhmäkeskustelu + noin 40 min keskustelua IFRS 16 -standardiin liittyen.
	Hankinta- ja tuotekehitysjohtaja	Case-yritys	21.5.2018	17 min	Ryhmäkeskustelu
	Epäsuorista hankinnoista vastaava	Case-yritys	21.5.2018	17 min	Ryhmäkeskustelu
	Group controller	Case-yritys	21.5.2018	17 min	Ryhmäkeskustelu + noin 40 min keskustelua IFRS 16 -standardiin liittyen.
	Konsernikirjanpitäjä	Case-yritys	21.5.2018	17 min	Ryhmäkeskustelu + noin 40 min keskustelua IFRS 16 -standardiin liittyen.
Nina Oker-Blom	IFRS-tilinpäättöasiantuntija	Finanssivalvonta*	7.3.2018	61 min	IFRS 16 -standardivastuullinen
Ismo Kuutti	IFRS-asiantuntija	RSM Finland Oy	21.5.2018	16 min	Yli 20 vuoden kokemus IFRS-raportoinnista eri yhtiöissä ja tilintarkastusyhteisöissä.

* = Haastatteluissa esittämät näkemykset ovat Nina Oker-Blomin omia, eivätkä ne edusta Finanssivalvonnan näkemyksiä.