



Oppiaine	Laskentatoimi ja rahoitus	Päivämäärä	23.11.2018
Tekijä(t)	Marianne Lieskivi	Matrikkelinumero	502858
		Sivumäärä	82 s. + liitteet
Otsikko	IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutukset yritysten tilinpäätöksiin ja taloudellisiin tunnuslukuihin – Käyttöönoton vaikutukset suomalaisen case-yrityksen kannalta		
Ohjaaja(t)	apulaisprofessori Kirsi-Mari Kallio ja KTM Minna Vähäsalo		

Tiivistelmä

Vuokrasopimusien kirjanpitokäsittely on puhuttanut paljon viime vuosikymmeninä ja IFRS-standardien vuokrasopimuksia koskeva standardi IAS 17 on saanut paljon kritiikkiä, koska se antaa käyttäjille liikaa vapauksia määrittää vuokrasopimukset rahoitusleasing- ja muiksi vuokrasopimuksiksi. Tämän seurauksena tilinpäätökset eivät ole vertailukelpoisia keskenään. Lisäksi aktivoimattomien vuokrasopimusten seurauksena yrityksillä on paljon taseen ulkopuolista velkaa, mikä antaa väärän kuvan yritysten taloudellisesta tilanteesta ja vääristää tunnuslukuja. Vuoden 2019 alussa astuu voimaan uusi IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi, joka korvaa aikaisemman standardin, ja jonka mukaan kaikki vuokrasopimukset aktivoidaan taseeseen. Tämän tutkielman tavoitteena on selvittää uuden IFRS 16 -standardin tuomien muutosten vaikutukset sekä suomalaisen kirjanpitotavan että IAS 17 -standardin mukaan laadittuun tilinpäätökseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin.

Tutkielma toteutetaan case-tutkimuksena, jossa aineistona on case-yrityksen tilinpäätös vuodelta 2017. IFRS 16 -standardin ohjeistusta verrataan Suomen kirjanpitolainsäädäntöön ja IAS 17 -standardin ohjeistukseen, ja yhdessä löydettyjen erojen ja Imhoffin ym. (1991) kehittämän tosiasiallisen aktivointi -menetelmän avulla case-yrityksen tilinpäätöslukuja oikaistaan IFRS 16 -standardin mukaisiksi. Oikaistujen tilinpäätöksien avulla lasketaan IFRS 16 -standardin aiheuttamat muutokset. Laskettujen muutosten mukaan case-yrityksen kokonaisvarat kasvavat 22 prosentilla ja velat 35 prosentilla suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaan laadittuun tilinpäätökseen verrattuna. Jos case-yrityksen vuokrasopimukset olisi aikaisemmin kirjattu IAS 17 -standardin mukaan, kasvaisi sen kokonaisvarat 16 prosentilla ja velat 26 prosentilla. Vastaavasti pääoman tuotto laskisi 18 prosentilla ja nettovelkaantumisaste nousisi 61 prosentilla suomalaisen suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaan laadittuun tilinpäätökseen nähden. Jos case-yrityksen vuokrasopimukset olisi aiemmin kirjattu IAS 17 -standardin mukaan, laskisi sen pääoman tuotto 14 prosentilla ja nettovelkaantumisaste nousisi 42 prosentilla.

IFRS 16 -standardilla on merkittävä vaikutus yritysten tilinpäätöksiin, erityisesti taseisiin ja sen tunnuslukuihin. Vaikutukset ovat suurempia, jos tilinpäätös on aikaisemmin laadittu suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaan kuin jos se olisi laadittu IAS 17 -standardin mukaan vuokrasopimusten osalta. Velkojen määrä kasvaa ja kannattavuuden ja velkaantuneisuuden tunnusluvut huononevat.

Asiasanat	IFRS-standardit, IFRS 16, vuokrasopimukset, tilinpäätös
Muita tietoja	





**TURUN
YLIOPISTO**

Kauppakorkeakoulu

IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET -STANDAR- DIN VAIKUTUKSET YRITYSTEN TILINPÄÄ- TÖKSIIN JA TALOUDELLISIIN TUNNUSLU- KUIHIN

Käyttöönoton vaikutukset suomalaisen case-yrityksen kannalta

Liiketaloustiede, laskentatoimen ja ra-
hoituksen pro gradu -tutkielma

Laatija:

Marianne Lieskivi

Ohjaajat:

apulaisprofessori Kirsi-Mari Kallio

KTM Minna Vähäsalo

23.11.2018

Pori

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

Sisällys

1	JOHDANTO.....	11
1.1	Tutkimuksen motivointi.....	11
1.2	Tutkimuksen ongelma ja tavoitteet.....	14
1.3	Tutkimuksen metodologia ja menetelmät.....	16
2	IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET -STANDARDI JA SEN KEHITTYMINEN	18
2.1	Lähtökohdat vuokrastandardin muutokselle.....	18
2.2	Uusi IFRS 16 vuokrasopimukset -standardi.....	19
2.2.1	Vuokrasopimuksen määritelmä IFRS 16 -standardin mukaan.....	19
2.2.2	Vuokra-aika IFRS 16 -standardin mukaan.....	21
2.2.3	Kirjaaminen IFRS 16 -standardin mukaan.....	22
2.2.4	Esittäminen tuloslaskelmassa, taseessa ja liitetiedoissa IFRS 16 -standardin mukaan.....	28
2.3	Vuokrasopimusten kirjaaminen IAS 17 -standardin mukaan.....	29
2.4	Suomalaisen kirjanpitoikäytännön muutokset ja vuokrien kirjaaminen.....	32
3	KÄYTTÖLEASINGSOPIMUKSIEN AKTIVOINTI VAIKUTUKSET.....	36
4	TOSIASIALLINEN AKTIVOINTI IMHOFFIN YM. (1991) MENETELMÄN MUKAAN.....	39
4.1	Lähtökohta menetelmän kehitykselle.....	39
4.2	Tosiasiallisen aktivoinnin käyttö.....	40
4.2.1	Kirjaamattoman vuokrasopimusvelan arviointi.....	44
4.2.2	Kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen arviointi.....	45
4.2.3	Tosiasiallisen aktivoinnin vaikutus nettotulokseen.....	50
4.3	Tosiasiallisen aktivoinnin vaikutukset.....	52
5	EMPIIRINEN TUTKIMUS.....	54
5.1	Case-yrityksen esittely.....	54
5.2	Case-yrityksen lähtötilanne.....	54
5.3	Case-yrityksen vuokrasopimusten tosiasiallinen aktivoiminen.....	55
5.3.1	Kirjaamattomien vuokrasopimusvelkojen arviointi.....	57
5.3.2	Kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen arviointi.....	61
5.3.3	Tosiasiallisen aktivoinnin vaikutus tulokseen.....	64
5.4	Tosiasiallisen aktivoinnin (Imhoff ym. 1991) ja IFRS 16 -standardin yhteisvaikutukset case-yrityksen osalta.....	65

5.5	Case-yrityksen vuokrasopimuksien tosiasiallinen aktivointi (Imhoff ym. 1991) IAS 17 -standardin mukaan	68
6	TUTKIMUSTULOKSET	71
6.1	IFRS 16 -standardin vaikutukset suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaiseen taseeseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin.....	71
6.2	IFRS 16 -standardin vaikutukset IAS 17 -standardin mukaiseen taseeseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin	75
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	80
	LÄHTEET	83
	LIITTEET	
LIITE 1	CASE-YRITYKSEN TEEMAHAASTATTELUN TEEMAT	87

Kuviot

Kuvio 1	Sopimuksen määrittäminen vuokrasopimukseksi (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 6).....	21
Kuvio 2	Käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan alkuperäinen arvostaminen (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 12)	23
Kuvio 3	Efekttiivisen koron ja tasapoistojen aiheuttama kulujen etupainotteisuus (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 15).....	25
Kuvio 4	Vuokrasopimuksen muutos (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 19)	27
Kuvio 5	Kirjaamattoman vuokraomaisuuden ja kirjaamattoman vuokravelan välinen yhteys (Imhoff ym.1991, 57)	48
Kuvio 6	Käyttö- ja rahoitusleasingsopimusten vuosikulujen välinen yhteys (Imhoff ym. 1991, 59)	51

Taulukot

Taulukko 1	Kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen osuus kirjaamattomista vuokrasopimusveloista (Imhoff ym. 1991, 56)	46
Taulukko 2	Granon tilinpäätöksen 2017 avainluvut ja vuokrasopimuksien liitetiedot.....	56
Taulukko 3	Granon leasingvuokrasopimuksien vastaava nykyarvo.....	59
Taulukko 4	Granon tilavuokrasopimuksien vastaava nykyarvo.....	61
Taulukko 5	Granon kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen osuus (%) kirjaamattomista vuokrasopimusveloista	62
Taulukko 6	Granon tilavuokrasopimuksien IFRS 16 -standardin mukainen vastaava nykyarvo	67
Taulukko 7	Granon vuokravastuut 2017 luokiteltuna IAS 17 -standardin mukaan rahoitusleasing- ja muihin vuokrasopimukseen.....	69
Taulukko 8	Granon rahoitusleasingsopimuksien tulevien kassavirtojen diskonttaaminen nykyarvoon IAS 17 -standardin mukaan	69
Taulukko 9	Granon tilinpäätöksen 2017 avainlukujen muutokset IFRS 16 -standardin soveltamisen seurauksena	71
Taulukko 10	Granon tuloslaskelman rakenteen muutokset IFRS 16 -standardin soveltamisen seurauksena.....	73
Taulukko 11	Granon taseen muutokset IFRS 16 -standardin soveltamisen seurauksena.....	74
Taulukko 12	Granon taloudelliset tunnusluvut ja niiden muutokset IFRS 16 -standardin soveltamisen seurauksena	75
Taulukko 13	Granon tuloslaskelma 2017 IAS 17 ja IFRS 16 -standardin mukaisesti oikaistuna ja niiden välinen muutos	76
Taulukko 14	Granon tase 2017 IAS 17 ja IFRS 16 -standardin mukaisesti oikaistuna ja niiden välinen muutos	77
Taulukko 15	Granon taloudelliset tunnusluvut ja niiden muutokset siirryttäessä IAS 17 -standardista IFRS 16 -standardiin	78

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen motiivointi

Viime vuosikymmeninä tapahtunut globalisaatio on merkittävästi lisännyt eri maiden välistä taloudellista vuorovaikutusta, mikä vuorostaan on luonut tarpeen kansainvälisesti vertailukelpoisemmalle tilinpäätöstiedolle. Tämän seurauksena IFRS-standardien käyttöönotto lisääntyi laajasti 2000-luvun alussa. IFRS-standardien käyttöönoton laajentumiseen on vaikuttanut merkittävimmin Euroopan Unionin (EU) asettama direktiivi, jonka mukaan IFRS-standardien käyttö on ollut pakollista vuodesta 2005 lähtien kaikille EU:n alueella toimiville listatuille yhtiöille niiden konsernitilinpäätöksissä. IFRS-standardeja käytetään yli sadassa maassa maailman laajuisesti joko pakollisena tai vapaaehtoisena käytäntönä. Maailman suurimmista talouksista vain Intia, Japani ja Yhdysvallat eivät ole ottaneet IFRS-standardeja käyttöön. (Yip & Young 2012, 1767, 1770; Guggiola 2010, 99–100; Lourenco & Branco 2015, 127.)

Aiemmin yhdysvaltalaisista tilinpäätösnormistoa US GAAP:a (United States Generally Accepted Accounting Principles) pidettiin merkittävimpana tilinpäätösnormistona Yhdysvaltojen arvopaperimarkkinoiden suuren merkityksen sekä sen tarjoaman tiedon paremman laadun vuoksi. US GAAP:n tarjoaman tiedon väitetty laadukkuus kuitenkin kärsi pahasti Enron-, World Com- ja muiden vastaavien skandaalien vuoksi, joihin osasyynä pidettiin US GAAP:ssa olevia puutteita. (Mähönen 2005, 167–168.) Ylipäätään Enronin romahtaminen vuonna 2001 ja sitä seuranneet monet korkean profiilin kirjanpitoskandaalit johtivat yleiseen taloudellisen raportoinnin uskottavuuden heikentymiseen. Tämän seurauksena myös Yhdysvaltojen kongressi pyrki parantamaan tilinpäätöksien luotettavuutta ja se hyväksyi uuden lain, joka asettaa yritysjohtajat henkilökohtaiseen vastuuseen mahdollisesta vilpillisistä virheistä tilinpäätöksissä. (Duke ym. 2009, 28.)

Öztürkin & Sercemelin (2016) mukaan tilinpäätöksien luotettavuuden ja läpinäkyvyyden lisäämisestä on tullut haaste, johon pitää panostaa. IFRS-standardit tekevät merkittävää työtä tämän eteen, mutta niissäkin on vielä puutteita läpinäkyvyyden, luotettavuuden ja vertailtavuuden osalta. Etenkin IAS 17 Vuokrasopimukset -standardia on kritisoitu siitä, että se ei täytä näitä tavoitteita, koska se antaa käyttäjälle mahdollisuuden määrittää vuokrasopimukset melko vapaasti käyttö- ja rahoitusleasingsopimuksiksi, joiden kirjaustapa eroaa merkittävästi toisistaan. Tämä johtaa siihen, että tilinpäätöksiä ei laadita samoilla periaatteilla ja lisäksi ne eivät kerro koko totuutta yrityksen taloudellisesta tilanteesta. Kun yritys päättää määritellä sen vuokrasopimukset käyttöleasingsopimuksiksi, vuokrattua omaisuutta ei esitetä yrityksen taseessa vaan tuloslaskelmalla kuluina. Tämä johtaa siihen, että yrityksen velat ja kannattavuus esitetään pienempinä kuin pitäisi. Yritykset ovat siis hankkineet rahoitusta, jota ei kirjata kirjanpitoon ja samalla he peittävät

riskejä, mikä antaa yrityksen taloudellisesta tilanteesta paremman kuvan kuin ehkä pitäisi. Tämä taas johtaa siihen, ettei eri yritysten tilinpäätökset ole täysin vertailukelpoisia. (Öztürk & Sercemeli 2016, 143, 155).

International Accounting Standards Board (IASB) vastasi vuokrasopimuksiin ja IAS 17 -standardiin liittyvään kritiikkiin lisäämällä sen uudistamisen agendalleen vuonna 2006. IASB:n tavoitteena oli luoda vuokrasopimusten käsittelyyn yksi lähestymistapa, jolla varmistettaisiin, että taseeseen kirjattaisiin kaikki vuokrajärjestelyistä aiheutuvat varat ja velat. Myös US GAAP -standardistossa oli samoja ongelmia, joiden mukaan vuokrasopimusten kirjanpitokäsittely saattaa erota merkittävästi eri yritysten välillä (Bohusová 2015, 509). IASB ja US GAAP -standardien asettaja FASB (Financial Accounting Standards Board) päättivät aloittaa yhdessä projektin vuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyn yhdenmukaistamiseksi. He julkaisivatkin yhdessä luonnoksen elokuussa 2010, josta alkoi molempien osalta pitkä projekti. Vaikka IASB ja FASB aloittivat projektin yhdessä, päättyivät he lopulta hieman erilaisiin lopputuloksiin, sillä lopullisissa standardeissa on samaa vain kaikkien vuokrasopimusten merkitseminen taseeseen vuokralle ottajan osalta sekä vuokrasopimuksen määritelmä (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 1). IASB teki perusteellista työtä uuden standardin osalta ja kävi keskustelua koko projektin ajan sijoittajien, tilinpäätöksen laatijoiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Se julkaisikin toisen luonnoksen toukokuussa 2013 ja vasta 10 vuoden analysoinnin, tutkimisen ja keskustelujen jälkeen se julkaisi uuden IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin 13.1.2016. Uusi standardi tulee syrjäyttämään aikaisemman IAS 17 Vuokrasopimukset -standardin ja se astuu voimaan vuoden 2019 alussa. (O'Callaghan & Khatri 2016, 28; Peill 2012, 13; Biondi ym. 2011, 861.)

Peillin (2016) mukaan uusi IFRS 16 standardi tuo mukanaan monia soveltamishaasteita, jotka IFRS-standardin soveltajien on huomioitava jo hyvissä ajoin ennen vuotta 2019. Standardin sisältö on käytännön vaikutuksiltaan monimuotoinen, vaikkakin teoreettisesti hyvin yksinkertainen. (Peill 2016, 32, 35.) IASB:n työstäessä standardia pitkään Peill (2012) kritisoi luonnoksien sisältöä ja kyseenalaisti tulisiko vuokrasopimusten käsittelyä muuttaa lainkaan. Peill ei kuitenkaan kiistänyt, että vuokrasopimusten osalta oli ajauduttu ongelmalliseen tilanteeseen, joka lopulta mustamaalasi vuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyn maineen. Tämä johtui siitä, että IAS 17 -standardia ei ollut kirjoitettu tarpeeksi yksiselitteisesti ja vaihtoehtoisille tulkinnoille oli jätetty liikaa varaa. Tämän seurauksena kaikki tulkitsivat standardia omien etujensa mukaisesti ja tekivät järjestelyitä tunnuslukujen kohentamiseksi. Vuokrasopimuksesta syntyy sekä velka että saaminen ja niiden esittäminen pelkästään liitetiedoissa aiheuttaa periaatteellisen ongelman. (Peill 2012, 11–13.)

Branswijck & Longueville (2011, 292) tutkivat IASB:n vuonna 2010 julkaiseman luonnoksen perusteella IAS 17 -standardiin suunniteltujen muutoksien vaikutuksia taloudellisiin tunnuslukuihin ja havaitsivat, että vaikutukset ovat erilaisia eri toimialoilla

toimiville yrityksille ja eri maissa toimiville yrityksille. Työstäessään standardia IASB joutui toteamaan, että vuokrasopimukset saattavat olla hyvinkin erilaisia ja aina vuokrasopimukseksi nimetyt järjestelyt eivät edes täytä IFRS-standardien vuokrasopimuksen määritelmää. Projektin alkuvaiheessa näyttikin, että luokittelun ja sopimustyyppien välinen rajanvetoon liittyvä ongelma tulisi säilymään. Vuokrasopimuksen määritelmän hioamiseen käytettiin paljon aikaa ja lopulta sitä laajennettiin, jotta tulkinnoille ei jäisi enää tilaa. (Peill 2012, 11–13.)

IASB kohtasi projektin aikana haasteen, kun se kuunteli ja kävi normaalia enemmän keskusteluja eri sidosryhmien kanssa, koska näiden tavoitteet poikkesivat toisistaan ja IASB:n omista tavoitteista, joten oli vaikea tunnistaa relevantit argumentit omia etuja ajavista kommentteista. Sen tavoitteena on kuitenkin loppujen lopuksi laatia korkealaatuisia, ymmärrettäviä ja toimeenpantavissa olevia standardeja, jossa oltiin IAS 17-standardin kohdalla epäonnistuttu, joten IASB joutui muuttamaan toimintatapojaan. Välttyäkseen pitkään kestäneeltä projektilta, joka aiheutti paljon kyseenalaistamista, IASB:n olisi pitänyt tutkia markkinoita perusteellisemmin ennen ensimmäisen luonnoksen julkaisemista. Vuokrasopimuksia koskevan standardin uudistuksen aikana IASB joutui keskelle poliittista miinakenttää, kun pankkisektorilla vallitsevan epävakauden aikana sen standardien toimivuus kyseenalaistettiin Euroopassa, mutta saman aikaisesti niiden käyttö laajeni koko ajan Aasiassa ja myös Pohjois-Amerikassa. Esimerkiksi lukuisat espanjalaiset yritykset ja Espanjan valtiovarainministeriö vastustivat vuokrasopimukseen liittyvää standardiuudistusta ja he väittivät, että yleisen talouskriisin yhteydessä taseen velkojen lisäys heikentäisi luokituksia, lisäisi kustannuksia ja vaikuttaisi investointi tasoihin (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez 2018a, 65). Lisäksi vuokraustoimialan pelättiin kärsivän tästä muutoksesta ja työpaikkojen vähenevän merkittävästi kyseisellä alalla. Ala onkin elänyt vuosia epävarmassa ympäristössä, koska eri yritykset ja analyttikot ovat tulkinneet alalla tehtäviä sopimuksia kaikki omalla tavallaan. Peillin mukaan muutos tosin voisi olla myös mahdollisuus vuokran antajille laajentaa liiketoimintaansa, koska vuokralle ottajien tiedon tarve vuokrasopimuksien osalta tulee kasvamaan. (Peill 2012, 12–13.)

Imhoff ym. (1991) tutkivat 1990-luvun alussa pitkäaikaisten käyttöleasingsopimusten merkitystä yleisesti käytettyihin riskin ja tuloksen mittareihin. Heidän mukaan US GAAP-standardiston mukaan laadituissa tilinpäätöksissä käyttöleasingsopimukset esitetään vuokratuloina tuloslaskelmalla, mutta ei lainkaan taseen varoissa ja veloissa. He löysivät tutkimusta tehdessään lukuisia yrityksiä monilta eri aloilta, jotka raportoivat todella suuria käyttöleasingvastuita, joissa vastuu-aika ulottui monta vuotta eteenpäin tulevaisuuteen, ja jotka eivät olleet peruutettavissa. Tämä johti siihen, että nämä yritykset käyttävät tulojen tuottamiseen merkittävästi enemmän varoja kuin mitä he raportoivat heidän taseissaan ja ovat huomattavasti velkaantuneempia kuin mitä heidän raportoitu velkaantumisaste osoittaa. Tämä kannusti heitä kehittämään menetelmän, josta he käyttävät nimitystä

constructive capitalization, jolla tosiasiallisesti aktivoidaan nämä vastuut. Tässä tutkielmassa *constructive capitalization* on suomennettu *tosiallinen aktivointi* ja tästä eteenpäin siitä käytetään tätä nimeä. Tämä menetelmä mahdollistaa tilinpäätöksen keskeisten tunnuslukujen laskemisen ikään kuin käyttöleasingsopimukset olisi aktivoitu niiden alkuvaiheessa. Heidän tutkimuksensa osoittaa, että käyttöleasingsopimuksilla on merkittävä vaikutus riski- ja tulospäätöksiin, ja että vaikutuksen suuruus vaihtelee eri toimialoilla. (Imhoff ym. 1991, 51.)

Vuokratoiminnalla on pitkä historia kansainvälisillä markkinoilla. Amerikassa vuokraus on käytetyin rahoituslähde, jopa käytetympi kuin pankkilainat ja yritysluotot kiinteistövuokrausta vastaan. Vuokrasopimuksia käytetään kaikilla liiketoiminta-alueilla tukemaan liiketoimintaa, kun halutaan hankkia kiinteää ominaisuutta, mutta likvidit varat eivät siihen riitä. (Tudor 2018, 510.) Vuokrausta käytetään kaikenlaisen omaisuuden hankintaan koneista kiinteistöihin ja tietokoneisiin (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez 2018b, 105). World Leasing Yearbook 2014 mukaan vuokrasopimusten vuotuinen määrä Yhdysvaltojen dollareina oli 868 miljardia vuonna 2012 (Bohusová 2015, 509). Vuokrasopimusten vaikutuksia taloudellisiin tunnuslukuihin on tutkittu paljon eri toimialojen osalta (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez 2018b, 105). Erityisesti lentoala on paljon tutkittu vuokrasopimusten kirjanpidon ja tilinpäätösesittämisen osalta, koska lentokoneet ovat kalliita ja niiden rahoittamiseen käytetään usein leasingrahoitusta (Peill 2012, 12). Uudella IFRS 16 -standardilla odotetaan olevan merkittävä vaikutus yritysten taseisiin ja sen tunnuslukuihin (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez 2018b, 129).

1.2 Tutkimuksen ongelma ja tavoitteet

Tutkielman päätavoitteena on ottaa osaa keskusteluun IFRS 16 -standardin vaikutuksista yritysten tilinpäätöksiin ja taloudellisiin tunnuslukuihin. Tutkielman tavoitteena on samalla lisätä tietoa yleisesti uuden standardin mukanaan tuomien muutosten vaikutuksista verrattuna sekä FAS:n (Finnish Accounting Standards) että IAS 17 -standardin mukaiseen kirjanpitokäsittelyyn. Tutkielman tavoitteen saavuttamiseksi pyritään vastaamaan seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

Päätutkimuskysymys

- Miten siirtyminen suomalaisesta kirjanpitotavasta IFRS-tilinpäätökseen vaikuttaa yritysten taseisiin ja taloudellisiin tunnuslukuihin vuokrasopimusten osalta?

Alatutkimuskysymys

- Miten IFRS 16 -standardi vaikuttaa case-yrityksen taseeseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin, jos aikaisemmin on sovellettu IAS 17 -standardia?

Koska IASB:n asettamaa IAS 17 Leases -standardia ja vastaavaa FASB:n asettamaa US GAAP -standardia (SFAS13) on kritisoitu laajasti, on niitä ja niiden vaikutuksia myös tutkittu paljon. Tutkimuksia aiheesta on tehty ennen uusien vuokrastandardien julkaisemista, mutta myös sen jälkeen. IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi on ajankohtainen aihe ja se on aiheuttanut paljon keskustelua viimeisen 10 vuoden ajan. Koska sitä ei ole vielä otettu käyttöön, ei ole vielä konkreettista näyttöä sen vaikutuksista. Aihetta on kuitenkin tutkittu paljon ja tutkimusten avulla on pyritty tuomaan ilmi tulevia vaikutuksia IAS 17 ja IFRS 16 -standardien välillä. Lopullinen vaikutus selviää, kun ensimmäiset IFRS 16 -standardin mukaan laaditut tilinpäätökset valmistuvat, koska vasta silloin pystytään varmasti tietämään, miten vuokrasopimukseen liittyvät luvut muuttuvat.

Koska IFRS 16 -standardi on uusi eikä sitä ole otettu vielä käyttöön, on tieto sen mukanaan tuomista vaikutuksista tarpeellista. Erityisesti tieto uusien alojen osalta on tarpeellista, koska aiheeseen liittyvät tutkimukset ovat Peillin mukaan keskittyneet suurelta osin tiettyihin toimialoihin, joten tiedon lisääminen ja laajentaminen uusille toimialoille on tärkeää. Öztürkin ja Sercemelin (2016, 156) mukaan IFRS 16 -standardin vaikutusten laajuus riippuu yritysten käyttöleasingsopimusten määrästä ja toimialasta eli tällä tutkielmalla pyritään lisäämään tietoa erityisesti case-yrityksen toimialan paino- ja graafisen alan vuokrasopimuksista ja niiden kirjanpitokäsittelyn vaikutuksista. Lisäksi saadaan tietoa muutoksen vaikutuksista siirryttäessä suomalaisesta tilinpäätöskäytännöstä IFRS tilinpäätökseen.

Imhoff ym. (1991) tutkivat 1990-luvun alussa taseeseen merkitsemättömien käyttöleasingsopimuksien vaikutusta yleisesti käytössä oleviin riski- ja tulostittareihin ja kehittivät samalla menetelmän, jolla pystytään selvittämään, miten tietyt tunnusluvut muuttuvat, jos taseeseen merkitsemättömät vuokrat kirjattaisiin taseeseen. Öztürk ja Sercemeli (2016) käyttivät tätä Imhoffin menetelmää omassa tutkimuksessaan, jossa he selvittivät miten IFRS 16 -standardi tulee vaikuttamaan case-yrityksenä toimivan turkkilaisen lentoyhtiön Pegasus Airline Companyn tilinpäätökseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin, kun he siirtyvät soveltamaan IFRS 16 -standardia IAS 17 -standardin sijasta. Tässä tutkielmassa tutkimuskysymyksiin pyritään vastaamaan käyttämällä apuna tätä samaan Imhoffin ym. kehittämää menetelmää ja sen avulla tarkastelemalla case-yrityksen tasetta ja taloudellisia tunnuslukuja. Imhoffin menetelmä on luotu 1990-luvulla, jolloin IFRS 16 -standardista ei ollut vielä tietoa. Tämän tutkielman analyysissä on tarkoitus yhdistää Imhoffin menetelmän tuomat tulokset IFRS 16 -standardin sisältöön. (Imhoff ym. 1991, 51; Öztürk & Sercemeli 2016, 156.)

Koska IFRS 16 -standardi tuo merkittävämpiä muutoksia vuokralle ottajan kuin vuokralle antajan tilinpäätökseen, rajataan tutkielma käsittelemään vain vuokralle ottajan tilinpäätöstä ja taloudellisia tunnuslukuja. Lisäksi tutkielman pääpaino on keskittyä tarkastelemaan IFRS 16 -standardin vaikutuksia taseeseen. Tuloslaskelman osalta tarkastellaan IFRS 16 -standardin aiheuttamia vaikutuksia tuloslaskelman rakenteeseen, mutta tuloslaskelman lukujen muutoksia ei lasketa.

Case-yrityksenä tässä tutkielmassa toimii Grano-konserni, joka graafisen alan markkinajohtaja Suomessa. Sillä on toimipisteitä 25 paikkakunnalla eri puolella Suomea ja Virossa. Grano laatii oman konsernitilinpäätöksensä suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaan, mutta se on osa Panostaja-konsernia, jossa taas konsernitilinpäätös laaditaan IFRS-standardien mukaan, koska Panostaja Oyj on julkinen osakeyhtiö. Granolla on noin 600 vuokrasopimusta ja niihin liittyvien vuokravastuiden arvo Granon tilinpäätöksessä 31.10.2017 oli yli 30 miljoonaa euroa. Granon konsernitaseen arvo oli 137 miljoonaa euroa, joten vuokravastuiden osuus taseen arvosta on merkittävä.

1.3 Tutkimuksen metodologia ja metodit

Tämä tutkielma on case-tutkimus, joka toteutetaan toiminta-analyttisellä tutkimusotteella, jossa kontribuutio perustuu empiiriseen aineistoon, joka on hankittu juuri kyseistä tutkimusta varten (Lukka 1991, 171), mutta myös teoreettisella pohdiskelulla on merkittävä asema. Tutkimus on subjektiivista ja siinä korostuu ymmärrettävä tulkitseminen (Lukka 1991, 170). Toiminta-analyttisessä tutkimuksessa yksittäisiä tapauksia analysoidaan syvällisesti ja kokonaisvaltaisesti.

Tämän tutkielman teoreettisessa osiossa tarkastellaan ensin IFRS 16 -standardin sisältöä ja verrataan sitä suomalaisen kirjanpitokäytännön ja IAS 17 -standardin mukaiseen vuokrasopimusten käsittelyyn, jotta löydetään erot niiden välillä ja sitä kautta pystytään keskittymään niihin case yrityksen osalta. Tämän jälkeen tarkastellaan aikaisempia tutkimuksia aiheesta, jotta saadaan selville, mitä odotettavissa olevat vaikutukset ovat, ja jotta niitä pystytään hyödyntämään lopullisessa analyysissä. Lopuksi vielä käydään läpi Imhoffin menetelmä yksityiskohtaisesti, jotta sen sisältöä pystytään hyödyntämään samalla tavalla case-yritykseen. Teoriasta haetaan tukea tutkimuksen tavoitteisiin ja tutkimuskysymyksiin, jotta niihin osataan vastata.

Empiirisenä aineistona toimii case-yrityksenä toimivan Granon tilinpäätös 31.10.2017 ja lisäksi case-yrityksen talousjohtajan haastattelu. Empiirisessä osassa sovelletaan Imhoffin ym. (1991) menetelmää Granon tilinpäätöksen lukuihin ja laaditaan vastaavat taulukot, jotka Imhoff ym. tekivät omassa tutkimuksessaan oman case-yrityksensä McDonald'sin luvuista. Lisäksi tausta tukea empiirisen osan suorittamiseen haetaan talousjohtajan haastattelusta. Imhoff ym. tekivät tutkimuksessaan jonkin verran oletuksia ja tässä

tutkielmassa oletukset pyritään minimoimaan haastattelun avulla. Haastattelun avulla pyritään erityisesti löytämään IFRS 16 -standardiin liittyvät muutokset case-yrityksen osalta, koska Imhoffin ym. menetelmään yhdistetään IFRS 16 -standardin tuomia seikkoja, jotka vaikuttavat case-yritykseen.

Lopuksi tutkielmassa esitetty teoria ja empiria yhdistetään ja analysoidaan. Luvussa 6 esitetään Granon tilinpäätöksen 2017 keskeisimmät luvut niin, että niihin on tehty Imhoffin ym. menetelmän avulla IAS 17 -standardin ja IFRS 16 -standardin mukaiset oikaisut. Eri tilinpäätöskäytännöillä saatuja lukuja vertaillaan keskenään ja niiden perusteella lasketaan keskeisimmät taloudelliset tunnusluvut, joiden on aikaisemmissa tutkimuksissa kerrottu muuttuvan merkittävimmin uuden IFRS 16 -standardin myötä. Analyysin avulla pyritään ottamaan osaa keskusteluun IFRS 16 -standardin tuoman muutoksen vaikutuksista yrityksen tilinpäätökseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin.

2 IFRS 16 VUOKRASOPIMUKSET -STANDARDI JA SEN KEHITTÄMINEN

2.1 Lähtökohdat vuokrastandardin muutokselle

IFRS-standardit (International Financial Reporting Standard) ovat vuodesta 2001 lähtien toimineen International Accounting Standards Board:n (IASB) asettamia ja niitä on tällä hetkellä yhteensä 17 kappaletta, joista 2 viimeisintä astuu voimaan vuonna 2019 ja 2021 (IFRS.org). IASB on vuonna 2001 perustettu kansainvälinen järjestö, joka on tehnyt paljon töitä tilinpäätöskäytäntöjen yhtenäistämiseksi. IASB:n edeltäjä oli vuonna 1973 perustettu International Accounting Standards Committee (IASC), jonka työtä se on jatkanut. IASB on sitoutunut kehittämään yleisen edun mukaisia korkealaatuisia globaaleja tilinpäätösstandardeja, jotka tarjoavat sijoittajille, luotonantajille ja muille tahoille olennaista, läpinäkyvää ja vertailukelpoista tilinpäätöstietoa. (Pacter 2017, 9, 11; Lourenco & Branco 2015, 127.)

IAS-standardeiksi (International Accounting Standard) kutsutaan IASC:n vuoteen 2001 mennessä asettamia standardeja, joita on yhteensä 41 kappaletta, mutta niistä on voimassa enää vain 28. Uusien IFRS-standardien astuessa voimaan kumoavat ne yleensä vastaavan IAS-standardin. Standardien lisäksi IFRS-normistoon kuuluvat yleiset perusteet, SIC-tulkintaohjeet, IFRIC-tulkintaohjeet ja teoreettinen viitekehys. Yleisesti termi IFRS-standardit kattaa sekä IAS- että IFRS-standardit ja myös niiden tulkinnat. (Lourenco & Branco 2015, 127; Pacter 2017, 9, 11–13.)

Suomessa IFRS-standardien soveltaminen on pakollista julkisesti listatuille yrityksille niiden konsernitilinpäätöksissä ja vapaaehtoista erillisyhtiöiden tilinpäätöksissä. Myös julkisesti listattujen erillisyhtiöiden on sovellettava EU:n hyväksymiä IFRS-standardeja, jos niillä ei ole tytäryhtiöitä ja eivätkä tästä syystä laadi konsernitilinpäätöstä. Lisäksi kaikkien pankkien ja vakuutusyhtiöiden on laadittava tilinpäätöksensä EU:n hyväksymien IFRS-standardien mukaan, vaikka ne eivät olisi julkisesti listattuja. Yhtiöt, jotka eivät ole osa julkisesti listattua konsernia, saavat vapaaehtoisesti soveltaa EU:n hyväksymiä IFRS-standardeja, jos niiden kirjanpito, tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto tarkastetaan tilintarkastuslain mukaan. EU käy kaikki IASB:n julkaisemat standardit läpi omissa hallintoelimissään ja hyväksyy niistä jokaisen erikseen. Esimerkiksi IAS 39 -standardiin EU teki muutamia omia muutoksia, joita sen jäsenvaltioissa toimivien yritysten piti soveltaa. (Pacter 2017, 74; KPL 7a.)

2.2 Uusi IFRS 16 vuokrasopimukset -standardi

Uuden IFRS 16 -standardin mukaan vuokralle ottajan ei tarvitse enää luokitella vuokria käyttö- ja rahoitusleasingsopimuksiin, mutta vuokralle antajan on edelleen tehtävä tämä jako. Luokittelun sijaan vuokralle ottaja käsittelee kaikki vuokrasopimukset rahoitusleasingsopimuksina ja esittää niihin liittyvät varat ja velat taseessa sekä laskee tulevien vuokramaksujen nykyarvot. Lisäksi vuokralle ottajan pitää kirjata vuokrasopimuksista ja -vastuista poistot ja korot tuloslaskelmaan vuokra-ajan kuluessa. Rahavirtalaskelmassa vuokralle ottajan pitää erotella vuokrat kokonaiskassamaksujen nykyarvon mukaan. Aiemmin käyttöleasingsopimukset esitettiin liiketoiminnan rahavirrassa, mutta IFRS 16 -standardin mukaan vuokrasopimusvelan pääoman osuus esitetään rahoituksen rahavirrassa ja liiketoiminnan rahavirrassa esitetään ainoastaan vuokrasopimusvelan koron osuus (PricewaterhouseCoopers 2016, 0). Uuden lähestymistavan seurauksena vuokralle ottaja esittää varat ja resurssit luotettavammalla tavalla, mikä lisää myös selkeyttä. Lisäksi IFRS 16 -standardi takaa, että vuokralle ottaja esittää rahoituksen vipuvaikutuksen ja käyttöpääoman läpinäkyvämmiin. Sen lisäksi, että IFRS 16 -standardi tuo muutoksia vuokrasopimusten esittämiseen tuloslaskelmalla, taseessa ja rahavirtalaskelmalla, vaatii se myös aikaisempaa enemmän ja parempia liitetietoja vuokrasopimuksista. (Öztürk & Sercemeli 2016, 147.)

2.2.1 Vuokrasopimuksen määritelmä IFRS 16 -standardin mukaan

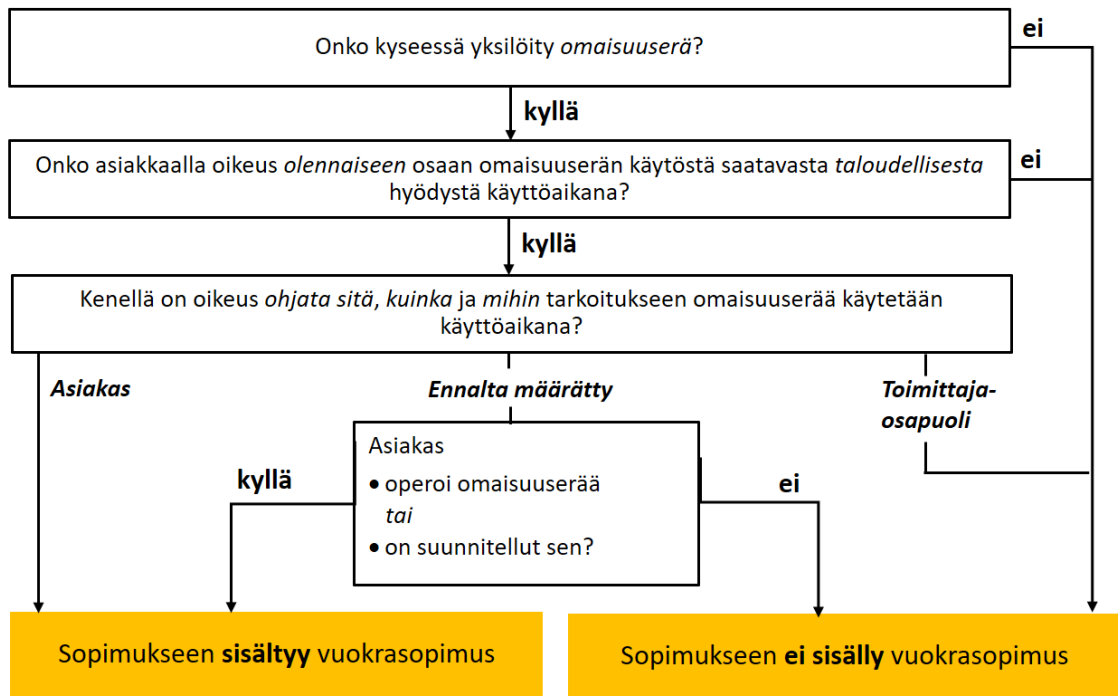
IFRS 16 -standardin mukaan vuokrasopimus on sopimus tai sopimuksen osa, joka vastiketta vastaan tuottaa oikeuden käyttää omaisuuserää tietyn ajan. Tässä haasteita aiheuttaa se, että vuokralle ottajan pitää arvioida tuottaako sopimus oikeuden käyttää omaisuuserää vai onko se sopimus palvelusta, joka tuotetaan sopimuskohteena olevaa omaisuuserää käyttäen. Vuokrasopimus siis antaa vuokralle ottajalle määräysvallan omaisuuserän käyttöön liittyen ja palvelusopimuksessa määräysvalta säilyy palvelun tuottajalla. (PricewaterhouseCoopers 2016, 1–2.)

Yksi tärkeä osa vuokrasopimuksen määritelmässä IFRS 16 -standardin mukaan on, että vuokrattava omaisuuserä pitää olla yksilöity. Yksilöinti ei kuitenkaan tarkoita, että sen pitää olla eksplisiittistä eli, että sopimuksessa olisi oltava sarjanumero tai muu vastaava tunnistus. Yksilöinti voi siis olla myös implisiittistä eli riittää, että vuokralle antaja voi toteuttaa sopimuksen käyttämällä vain tiettyä omaisuuserää. Määritelmän mukaan omaisuuserä ei ole yksilöity, jos vuokralle antajalla on tosiasiallinen oikeus korvata omaisuuserän toisella eli käytännössä tämä tarkoittaa, että omaisuuserän tilalle pystyttäisiin vaihtamaan toinen omaisuuserä ja tästä saataisiin taloudellista hyötyä. Yksilöitävyyttä ei

kuitenkaan kumoa omaisuuserän korvaaminen toisella, mikäli se johtuu viasta tai teknisen päivityksen tarpeesta. (PricewaterhouseCoopers 2016, 2–3.)

IFRS 16 -standardin mukaan vuokralle ottajalla on oikeus käyttää omaisuuserää, mikäli sillä on määräysvalta vuokrakohteeseen. Määräysvalta on vuokralle ottajalla, jos se saa vuokra-aikana olennaisen osan vuokrakohteen käytöstä johtuvasta taloudellisesta hyödystä ja sillä on oikeus ohjata vuokrakohteen käyttöä. Taloudellisella hyödyllä ei tarkoiteta vuokrakohteen omistamiseen liittyvää taloudellista hyötyä vaan siitä saatavan tuotoksen tai sivutuotteen käyttöön liittyviä ulkopuolisilta saatavia maksuja. Niitä voidaan saada suoraan tai epäsuorasti käyttämällä vuokrakohtetta, pitämällä se hallussa tai vuokraamalla se eteenpäin. Se kummalla osapuolella on oikeus ohjata vuokrakohteen käyttöä, määräytyy sen mukaan, kummalla on oikeus päättää, minkä tyyppistä tuotosta sillä tuotetaan, milloin tuotos tuotetaan, missä tuotos tuotetaan ja kuinka paljon tuotosta tuotetaan. Mikäli molemmilla on oikeus tehdä edellä mainittuja päätöksiä, otetaan huomioon eniten merkitystä omaavat oikeudet eli ne, jotka vaikuttavat vuokrakohteen käytöstä saatavaan taloudelliseen hyötyyn. (PricewaterhouseCoopers 2016, 3–4.)

Mikäli vuokrasopimukseen liittyy useampi komponentti, on jokainen niistä yksilöitävä erikseen vuokrasopimusmääritelmän mukaan ja ne on käsiteltävä kirjanpidossa erillisinä. Erillisiä vuokrasopimuskomponentteja ovat omaisuuserät, joiden käytöstä vuokralle ottaja pystyy hyötymään sellaisenaan tai yhdessä muiden helposti saatavissa olevien resursien kanssa, ja jotka eivät ole erittäin riippuvaisia tai voimakkaasti yhteydessä muihin vuokrakohteena oleviin omaisuuseriin. Jos sopimuksessa on erillisiä vuokrasopimuskomponentteja, on vuokralle ottajan kohdistettava vastike suhteellisten erillishintojen mukaan. Kuviossa 1 on yhteenveto prosessista, jonka avulla vuokralle ottaja voi määritellä, onko sopimus vuokrasopimus tai sen osa. (PricewaterhouseCoopers 2016, 8.)



Kuvio 1 Sopimuksen määrittäminen vuokrasopimukseksi (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 6)

Kuviosta 1 nähdään, että ensimmäisenä on pohdittava, onko omaisuuserä yksilöitävässä oleva. Mikäli on, seuraavaksi pitää ratkaista, onko vuokralle ottajalla oikeus olennaiseen osaan vuokrakohteesta vuokra-aikana saatavasta taloudellisesta hyödystä. Mikäli vastaus tähänkin kysymykseen on kyllä, pitää seuraavaksi ratkaista, onko vuokralle ottajalla oikeus ohjata vuokrakohtetta, ja kuinka ja mihin tarkoitukseen vuokrakohtetta käytetään vuokra-aikana. Jos oikeus ohjata vuokrakohtetta on vuokralle ottajalla, on kyseessä vuokrasopimus IFRS 16 -standardin mukaan. Joissain tapauksissa on jo ennalta määrätty, miten ja mihin tarkoitukseen vuokrakohtetta käytetään. Tällöin kyseessä on vuokrasopimus, jos vuokralle ottaja operoi vuokrakohtetta tai on suunnitellut sen. (PricewaterhouseCoopers 2016, 5–6.)

2.2.2 Vuokra-aika IFRS 16 -standardin mukaan

IFRS 16 -standardin mukaan vuokra-aika on ajanjakso, jona sopimus ei ole purettavissa. Lisäksi vuokra-aikaan lisätään jatko- tai päättymisoptioon liittyvä ajanjakso, mikäli voidaan pitää kohtuullisen varmana, että vuokralle ottaja käyttää jatko-option tai jättää käyttämättä päättymisoption. Arvio siitä, onko option käyttäminen kohtuullisen varmaa, tehdään sopimuksen alkaessa. Tämä vuokrasopimuksen alkaessa päätetty vuokra-aika voidaan uudelleen arvioida vain tietyissä olosuhteissa. Uudelleen arviointi voidaan tehdä, jos vuokralle ottaja käyttää jonkin vuokrasopimuksen optioista eri tavalla kuin, mitä

vuokrasopimuksen alkaessa arvioitiin tai jos tapahtuu jotain, minkä seurauksena vuokralle ottajalla on velvollisuus käyttää optio eri tavalla kuin oli arvioitu vuokrasopimuksen alkaessa. Vuokra-aika on arvioitava uudelleen myös, jos tapahtuu jotain merkittävää olosuhteissa tai muuten, joka on vuokralle ottajan määräysvallassa ja joka vaikuttaa, onko option käyttäminen kohtuullisen varmaa. (PricewaterhouseCoopers 2016, 9–10.)

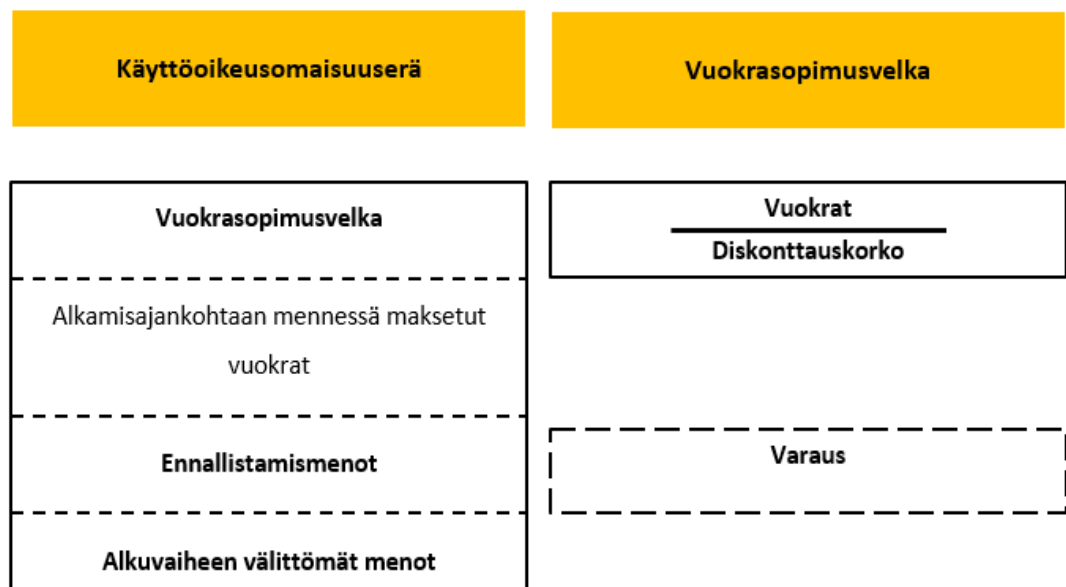
IFRS 16 -standardissa määrätään, että vuokra-aikaa määrittäessä ja optioiden toteutumisesta arvioidessa, kaikki tosiseikat ja olosuhteet on huomioitava, jotka antavat vuokralle ottajalle taloudellisen hyödyn. Tällä halutaan estää omaksi hyödyksi tehtävät muokkauksmahdollisuudet vuokra-ajan osalta. Esimerkiksi 20 vuodeksi tarkoitettu sopimus voitaisiin muokata yhden päivän sopimukseksi, joka uusittaisiin päivittäin 20 vuoden ajan. Tällöin ei peruutettavissa oleva vuokra-aika olisi yksi päivä, mutta nyt kun standardi määrää, että vuokra-aikaa määritettäessä myös jatko-optiot on huomioitava, on IFRS 16 -standardin mukainen vuokra-aika 20 vuotta. Jatko-optioiden toteutumista arvioitaessa on huomioitava sopimusehdot, vuokrakohteeseen tehdyt perusparannukset, vuokrasopimuksen päättämisestä tai korvaavan sopimuksen tekemisestä aiheutuvat sanktiot, vuokrakohteen tärkeys vuokralle ottajan toiminnan kannalta ja optioon yhdistyvät ominaisuudet, joiden vaikutuksesta vuokralle ottajan maksama kulu on sama, käytettiin optio tai ei. (PricewaterhouseCoopers 2016, 9–11.)

2.2.3 Kirjaaminen IFRS 16 -standardin mukaan

IFRS 16 -standardin mukaan vuokrasopimuksia ei erotella rahoitusleasingsopimuksiin ja käyttöleasingsopimuksiin vaan kaikki vuokrasopimukset, muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta, kirjataan taseeseen. Vuokrasopimuksista taseeseen kirjataan vastaavaa puolelle käyttöoikeusomaisuuserä ja vastattavaa puolelle vuokrasopimusvelka. Tämä kirjaustapa pohjautuu periaatteeseen, jonka mukaan taloudellisesta näkökulmasta katsottuna vuokrasopimus on osamaksulla hankittu omaisuuserän käyttöoikeus. Tämä kirjaustapa tulee lisäämään merkittävästi taseeseen kirjattavien rahoitusvelkojen määrää, erityisesti yrityksillä, joilla on merkittäviä vuokrasopimuksia, jotka on aiemmin luokiteltu käyttöleasingsopimuksiksi. (PricewaterhouseCoopers 2016, 12.)

Käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka kirjataan molemmat taseeseen vuokra-ajan alkaessa. Kuvio 2 kuvaa niiden alkuperäistä arvostamista ja hankintamenon muodostumista. Käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintameno, joka koostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisestä määrästä, maksuista, jotka on maksettu vuokralle antajalle ennen vuokra-ajan alkamista, ja joista on vähennetty saadut kannustimet, arvioituista ennallistamismenoista sekä vuokrasopimuksen alkuvaiheen välittömistä menoista. Tämän lisäksi ennallistamismenoista on tehtävä varaus, joka kirjataan velaksi. Vuokrasopimusvelka arvostetaan vuokra-aikana maksettavien vuokramaksujen nykyarvoon

käyttäen diskonttauskorkoa. Diskonttauskorkona käytetään vuokrasopimuksen sisäistä korkoa, jonka määrittäminen on vuokrasopimuksien kirjaamiseen liittyvä keskeinen harkintaan perustuva ratkaisu, jolla saattaa olla merkittävä vaikutus yrityksen tilinpäätökseen. Vuokrasopimuksen sisäinen korko on korko, jonka avulla saadaan vuokrien ja takaamattoman jäännösarvon nykyarvo vastaamaan käyttöoikeusomaisuuserän käyvän arvon ja vuokrasopimuksen alkuvaiheen välittömien menojen yhteismäärää. Mikäli vuokrasopimuksen sisäistä korkoa ei pystytä helposti määrittämään, voidaan käyttää vuokralle ottajan lisäluoton korkoa. Lisäluoton korolla tarkoitetaan korkoa, jota vuokralle ottaja joutuisi maksamaan, mikäli se vuokraamisen sijasta ottaisi lainan vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi, vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin. (PricewaterhouseCoopers 2016, 12, 14; IFRS 2016, 12.)



Kuvio 2 Käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan alkuperäinen arvostaminen (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 12)

Hankintamenoon aktivoitavilla ennallistamismenoilla tarkoitetaan kuluja, jotka syntyvät, kun vuokralle ottaja palauttaa vuokrakohteen tiettyyn kuntoon tai alkuperäiseen tilaan, joka on sovittu vuokrasopimuksessa. Ennallistamismenoista on tehtävä myös varaus velkoihin, joka kirjataan IAS 37 Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat -standardin mukaisesti. Alkuvaiheen välittömillä menoilla tarkoitetaan kuluja, joita ei olisi syntynyt ilman vuokrasopimuksen tekoa. Tällaisia ovat esimerkiksi provisiot ja edellisille vuokralaisille maksettavat kulut vuokrasopimuksen aikaansaamiseksi. (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 14–15.)

Vuokrasopimusvelka koostuu vuokra-aikana maksettavista maksuista, joita ei vielä ole maksettu. Vuokrasopimusvelkaan liittyviin vuokramaksuihin sisältyvät kiinteät maksut, joista vähennetään mahdolliset kannustimet, muuttuvat vuokrat, joiden määrä riippuu

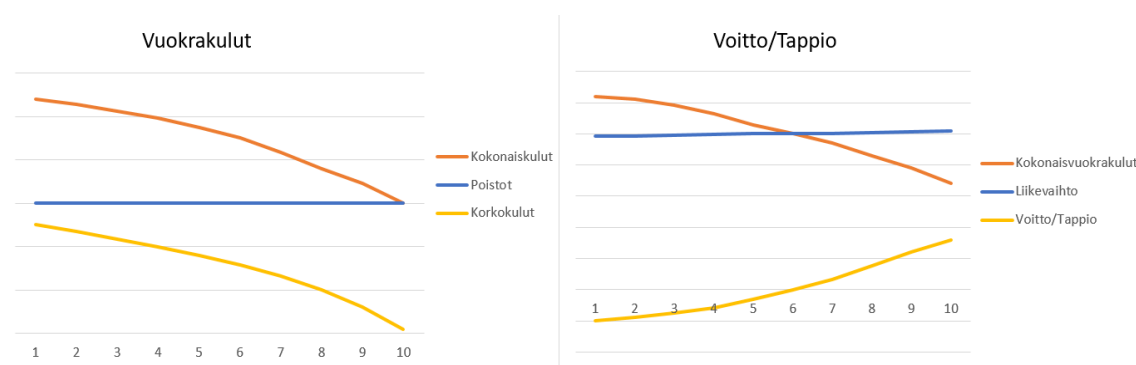
indeksistä tai hinnasta, jäännösarvotakuiden perusteella odotettavaksi tulevat maksut, osto-option toteutushinta ja sanktiot, jotka aiheutuvat sopimuksen päättämisestä. Alkuperäistä hankintamenoa määritettäessä muuttuvien vuokrien osalta käytetään vuokrasopimuksen alkamisajankohdan indeksiä tai hintatasoa. Yritys ei siis ennakoiki indeksi muutoksia tai hinnan korotuksia vaan ottaa ne huomioon vasta sitten, kun ne toteutuvat. Muuttuvat vuokrat, jotka eivät perustu indeksiin tai hintaan vaan johonkin toiseen muuttujaan, ei oteta mukaan vuokrasopimusvelkaan. Osto-optio otetaan vuokrasopimusvelkaan mukaan vain, jos on kohtuullisen varmaa, että osto-optio käytetään ja sopimuksen päättämisestä aiheutuvat sanktiot vain, jos päättämisoption käyttäminen on otettu huomioon vuokra-aikaa määritettäessä. Jäännösarvotakuulla taataan, että vuokrakohteella on vuokra-ajan päättyessä jokin vähimmäisarvo. Jäännösarvotakuu voi olla mikä tahansa takuu, jonka vuokralle ottaja antaa vuokralle antajalle. Jäännösarvotakuuseen perustuvat maksut otetaan mukaan vuokrasopimusvelkaan, koska niiden voidaan tulkita olevan velvoitteita maksaa maksuja vuokrakohteen markkinahinnan vaihtelun perusteella eli ne vastaavat indeksiin ja hintaan perustuvia muuttuvia vuokria. (IFRS 2016, 12; PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 13–14.)

Myöhempi arvostaminen

Vuokrasopimuksen myöhemmillä kausilla vuokralle ottajan on arvostettava vuokrakohteiden hankintameno mallin mukaisesti. Mikäli vuokralle ottajalla on sijoituskiinteistöjä, joihin se soveltaa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardia, on sen sovellettava tämän standardin mukaista käyvän arvon mallia myös vuokrakohteisiin, jotka täyttävät IAS 40 -standardin mukaisen sijoituskiinteistön määritelmän. Vuokralle ottaja voi myös valita myöhempään arvostamiseen IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardin mukaisen uudelleenarvostusmallin, mikäli vuokrakohteet liittyvät sellaiseen aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden luokkaan, johon vuokralle ottaja soveltaa tätä mallia. Hankintameno mallin mukaan vuokrakohteen arvo saadaan vähentämällä hankintamenosta kertyneet poistot ja arvonalentumistappiot, ja oikaisemalla sitä vuokrasopimusvelan uudelleen määrittämisestä johtuvalla erällä. Jos vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokrakohteiden siirtyy vuokralle ottajan omistukseen vuokra-ajan päättymiseen mennessä, tai jos vuokrakohteen hankintamenossa on otettu huomioon osto-optio, on poistot tehtävä vuokrakohteen taloudellisen vaikutusajan aikana, vaikka se ylittäisi vuokra-ajan. Jos omistus ei siirry vuokralle ottajalle eikä hankintamenossa ole otettu huomioon osto-optiota, on poistot tehtävä määritetyn vuokra-ajan aikana tai sitä lyhyemmän taloudellisen vaikutusajan aikana. (IFRS 2016, 13.)

Vuokrakohteen myöhemmässä arvostamisessa hankintameno mallia käyttäen merkittävin on vuokrasopimusvelan uudelleen määrittäminen, jonka perusteella hankintameno on tehdään oikaisu. Vuokrasopimusvelan kirjanpitoarvoa kasvatetaan

vuokrasopimusvelan koron määrällä ja pienennetään maksettujen vuokrien määrällä. Lisäksi vuokrasopimusvelan kirjanpitoarvo pitää uudelleen määrittää, jos vuokrissa tapahtuu muutoksia. (IFRS 2016, 14.) Koron kirjaamisessa käytetään efektiivisen koron menetelmää ja poistoissa tasapoistoja tai jotain muuta systemaattista tapaa, ja nämä molemmat erät kirjataan tulosvaikutteisesti. Tämä kirjaustapa johtaa alenevaan kokonaisvuokrakuuluun vuokra-aikana ja sitä kutsutaan etupainotteiseksi vaikutukseksi. Vuokrakulujen etupainotteisuutta on kuvattu kuviossa 3, jonka mukaan vuokrakulujen kokonaiskulu ja korkokulut pienevät vuokra-ajan kuluessa ja poistot pysyvät tasaisena. (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 15.)



Kuvio 3 Efektiivisen koron ja tasapoistojen aiheuttama kulujen etupainotteisuus (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 15)

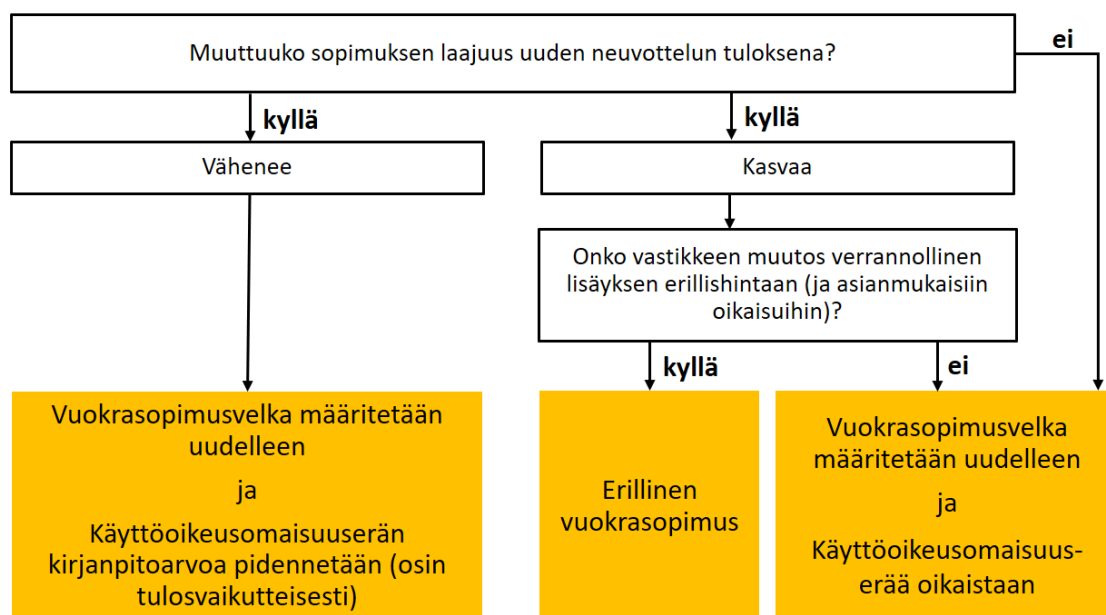
Tuloslaskelman osalta taas vastaavasti liikevaihto kasvaa hitaasti vuokra-ajan kuluessa ja vuokriin liittyvät kokonaiskulut pienevät samassa suhteessa, kun tulos paranee. Kokonaisvuokrakulujen etupainotteisuus ja sen antama kuva vuokrasopimuksen taloudellisista ominaispiirteistä jakaa sidosryhmien mielipiteet. Toisten mielestä se aiheuttaa tuloslaskelmaan keinotekoista vaihtelua, mikä ei anna oikeaa kuvaa vuokrasopimuksen taloudellisista ominaispiirteistä, koska omistamiseen liittyvät riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle. Toisten mielestä se taas antaa oikean kuvan, koska vuokrasopimus vastaa omaisuus-erän käyttöoikeuden hankintaa osamaksulla. Etupainotteisuuden vaikutus kuitenkin häviää, jos vuokralle ottaja korvaa säännöllisesti samankaltaisia vuokraohteita uusilla vuokraohteilla ja -sopimuksilla. Vuokra-ajan kuluessa käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan kirjanpitoarvot eivät enää ole samat, ja etupainotteisuudesta johtuen käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvo on usein pienempi kuin vuokrasopimusvelan.

Mikäli vuokrassa tapahtuu muutos vuokrasopimuksen alkamisajankohdan jälkeen, pitää vuokrasopimusvelka uudelleen määrittää. Oletettavasti muutoksia tulee tapahtumaan, koska alkuperäisessä arvostamisessa pitää huomioida monia seikkoja, joiden toteutumisesta ei siinä vaiheessa ole vielä varmuutta. IFRS 16 -standardissa määrätäänkin, milloin uudelleenarviointi on tehtävä. Uudelleenarviointi tehdään vain, jos muutos rahavirroissa

perustuu vuokrasopimuksen kohtiin, jotka ovat olleet vuokrasopimuksessa alusta lähtien. Jos vuokrasopimukseen taas tulee uusia kohtia tai se neuvotellaan uudelleen, käsitellään se uutena vuokrasopimuksena, ei vanhan muutoksena. Uudelleenarviointi tehdään myös silloin, jos aikaisemmin muuttuvaksi ajateltu vuokra muuttuu tosiasiallisesti kiinteäksi. (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 16–17.) Vuokrasopimusvelan uudelleenarvioinnissa vuokralle ottaja kirjaa vastaavan muutoksen myös käyttöoikeusomaisuuserän oikaisuksi. Jos tämä oikaisu johtaa siihen, että käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvo laskee nol- laan ja vuokrasopimusvelan määrä laskee edelleen, on loppuosa oikaisusta kirjattava tu- losvaikutteisesti. (IFRS 2016, 14.) Vuokrasopimusvelan uudelleenarvioinnissa vuokra- aikaan, siihen liittyviin jatkamis- ja päättämismaksuihin sekä osto-optioihin liittyvät muu- tokset kirjataan vuokrasopimusvelkaan käyttämällä oikaistua diskonttaus korkoa. Jos muutos taas tapahtuu jäännösarvotakuun perusteella maksettavaksi odotetussa määrässä tai indeksistä tai hinnasta riippuvassa muuttuvassa vuokrassa, kirjataan vuokrasopimus- velan muutos käyttämällä muuttumatonta diskonttaus korkoa. (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 16–17.)

Vuokrasopimuksen muutokset

Vuokrasopimuksen osapuolet saattavat neuvotella olemassa olevan vuokrasopimuksen uudelleen tai tehdä siihen muutoksia. Vuokrasopimuksen aikaa saatetaan muuttaa tai itse vuokrakohdetta. IFRS 16 -standardin mukaan muutoksia ovat vuokrasopimuksen laajuu- den tai vuokrasopimuksesta maksettavan vastikkeen muutokset, jotka eivät ole olleet osa alkuperäisen sopimuksen ehtoja. Alkuperäisen sopimuksen ehtoihin liittyvät indeksiko- rotukset, osto-optioiden toteutumiset ym. eivät siis ole sopimusmuutoksia. IFRS 16 -stan- dardissa esitetään kolme eri tyyppistä vuokrasopimuksen muutosta ja niiden kirjanpito- käsittely. Kuviossa 4 on esitetty nämä kolme eri tyyppistä vuokrasopimuksen muutosta ja niiden kirjanpitokäsittelyt. (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 18–19.)



Kuvio 4 Vuokrasopimuksen muutos (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 19)

Mikäli vuokrasopimuksen vastiketta muutetaan niin, että sopimuksen laajuus ei kuitenkaan muutu, on vastaus kuvion 4 ensimmäiseen kysymykseen ei. Tällöin vuokralle ottaja uudelleen arvostaa vuokrasopimusvelan jäljellä olevalle vuokra-ajalle käyttäen muutospäivän mukaista vuokrasopimuksen sisäistä korkoa. Vastaava muutos tehdään myös käyttöoikeusomaisuuserän arvoon. Vuokrasopimusta voidaan muuttaa myös niin, että sopimuksen laajuus vähenee. Tällöin usein lopetetaan yhden tai useamman vuokra-kohteen käyttöoikeus tai lyhennetään vuokrasopimuksen vuokra-aikaa. Kirjanpitoon tämä muutos kirjataan määrittämällä vuokrasopimusvelka uudelleen käyttäen muutoksen voimaantulopäivän mukaista oikaistua diskonttauskorkoa, joka on vuokrasopimuksen sisäinen korko jäljellä olevalta vuokra-ajalta. Vastaava muutos tehdään myös käyttöoikeusomaisuuserän arvoon pienentävästi ja kirjanpitoarvon ylittävä osa kirjataan tulosvaikutteisesti. Jos vuokrasopimusta muutetaan niin, että sopimuksen laajuus kasvaa, pitää vielä selvittää onko vastikkeen muutos verrannollinen lisäyksen erillishintaan, jotta tiedetään, miten muutos käsitellään kirjanpidossa. Sopimuksen laajuus voi kasvaa vain uuden omaisuuserän käyttöoikeuden lisäämisellä vuokrasopimukseen, koska vuokra-ajan lisäyksen katsotaan aina olevan olemassa vuokrasopimuksen jatkumista. Jos vuokrasopimuksen laajuus kuitenkin kasvaa ja vastikkeen lisäys on verrannollinen laajuuden lisäyksen erillishintaan, käsitellään muutos kirjanpidossa erillisenä uutena vuokrasopimuksena. Vastikkeen lisäyksen ei siis tarvitse olla aina yhtä suuri laajuuden lisäyksen erillishinnan kanssa, jotta muutos olisi verrannollinen, koska vastikkeeseen voidaan tehdä asianmukainen oikaisu. Jos vuokrasopimuksen laajuus kasvaa, mutta vastike ei kasva verrannollisesti, pitää vuokrasopimusvelka uudelleen arvostaa. Uudelleen arvostus tehdään käyttämällä oikaistua diskonttauskorkoa, joka on vuokrasopimuksen sisäinen korko jäljellä olevalta vuokra-ajalta. Uudelleen arvostus tehdään muutoksen voimaantulopäivänä ja

vastaava oikaisu tehdään myös käyttöoikeusomaisuuserään. (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 19–21.)

Vuokrasopimusta koskevat helpotukset

IFRS 16 -standardissa on kaksi valinnaista vuokralle ottajaa koskevaa helpotusta, jotka koskevat kirjaamista ja arvostamista. Standardin kirjaamis- ja arvotussääntöjä ei ole pakko soveltaa lyhytaikaisiin sopimuksiin tai sopimuksiin, joiden kohdeomaisuuserän arvo on vähäinen. Tällaisiin vuokrasopimuksiin liittyvät vuokrat kirjataan kuluiksi ta-
saerinä vuokra-ajan kuluessa tai jollakin muulla systemaattisella tavalla. Lyhytaikaisiksi vuokrasopimuksiksi luokitellaan vuokrasopimukset, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta mukaan lukien jatko- ja päättämisoption mukaiset ajanjaksot, jos niiden toteutuminen on kohtuullisen varmaa. Vuokrasopimusta ei voida luokitella lyhytaikaiseksi, mikäli siihen sisältyy osto-optio. Mikäli vuokralle ottaja päättää käyttää helpotusta, joka liittyy lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen, on sen sovellettava helpotusta kaikkiin saman kohdeomaisuuseräluokan sopimuksiin. Jos lyhytaikaiseksi määritettyyn vuokrasopimukseen tulee muutos tai vuokra-aika muuttuu, pidetään sopimusta muutoksen jälkeen uutena. IFRS 16 -standardissa ei ole määritelty tarkemmin, mitä tarkoitetaan vähäisellä arvolla liittyen kirjaamista- ja arvostamista koskevaan helpotukseen. IASB on kuitenkin perustelujensa mukaan ajatellut, että arvoltaan vähäisillä kohdeomaisuuserillä tarkoitetaan omaisuuseriä, joiden arvo on enintään 5000 USD uutena. Tällaisia omaisuuseriä ovat esimerkiksi IT-laitteet ja toimistokalusteet. Tätä helpotusta ei voi soveltaa omaisuuseriin, jotka ovat voimakkaasti yhteydessä toisiinsa omaisuuseriin tai erittäin riippuvaisia niistä. Vähäiseen arvoon liittyvää helpotusta voidaan soveltaa vuokrasopimuskohtaisesti, vaikka sopimusten omaisuuserien yhteen lasketut arvot olisivatkin olennaisia. (IFRS 2016, 9; PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 11.)

2.2.4 Esittäminen tuloslaskelmassa, taseessa ja liitetiedoissa IFRS 16 -standardin mukaan

IFRS 16 -standardin mukaan tilinpäätöksessä esitettävien tietojen tavoitteena on antaa tietoa, jonka avulla tilinpäätöksen käyttäjä pystyy arvioimaan vuokrasopimusten vaikutuksen yrityksen taloudelliseen asemaan, taloudelliseen tulokseen ja rahavirtoihin. Vuokrasopimuksiin liittyviä tietoja esitetään laajassa tuloslaskelmassa, taseessa, rahavirtalaskelmassa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa. (IFRS 2016, 17.) Tuloslaskelmassa esitetään käyttöoikeusomaisuuserän poistot samassa erässä aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden poistojen kanssa ja vuokrasopimusvelan korkokulut rahoituskuluissa. Taseessa esitetään käyttöoikeusomaisuuserä vastaavaa puolella ja vuokrasopimusvelka vastattavaa

puolella. Käyttöoikeusomaisuuserä voidaan esittää omana tase-eränä tai yhdessä muiden vastaavien omaisuuserien kanssa, jotka vuokraamisen sijaan omistetaan. Jälkimmäisessä vaihtoehdossa käyttöoikeusomaisuuserästä on annettava liitetiedoissa lisätietoa, jossa kerrotaan, mihin tase-erään se kuuluu, ja mikä sen kirjanpitoarvo on. Myös vuokrasopimusvelka voidaan esittää omana tase-eränään tai yhdessä muiden rahoitusvelkojen kanssa. Mikäli se esitetään yhdessä muiden rahoitusvelkojen kanssa, on liitetiedoissa kerrottava, mihin tase-erään se kuuluu, ja mikä on sen kirjanpitoarvo. Rahavirtalaskelmassa maksetut vuokrat esitetään vuokrasopimusvelan pääoman osalta rahoituksen rahavirroissa ja korkojen osalta liiketoiminnan- tai rahoituksen rahavirroissa sen mukaan kummassa yritys esittää muut korot. Lyhytaikaiset tai arvoltaan vähäiset vuokrat, joita yritys ei ole ottanut huomioon vuokrasopimusvelkaa määrittäessä, esitetään liiketoiminnan rahavirroissa. (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 22.)

IFRS 16 -standardissa on määritetty aiempaa tarkemmin vaatimukset tiedoista, jotka on esitettävä tilinpäätöksessä (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 22). Standardissa myös määrätään, että tiedot on esitettävä taulukkomuodossa tai jossakin muussa asianmukaisemmassa muodossa (IFRS 2016, 18). Liitetiedoissa on esitettävä käyttöoikeusomaisuuseristä poistot omaisuuseräluokittain, kirjanpitoarvot omaisuuseräluokittain ja lisäykset. Vuokrasopimusveloista on esitettävä liiketiedoissa korkokulut ja maturiteettijakauma IFRS 7 -standardin mukaan. Liitetiedoissa on myös kerrottava, mikäli yritys on käyttänyt kirjaamista ja arvostamista koskevia helpotuksia ja esitettävä näihin liittyen lyhytaikaisiin ja arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin liittyvät kulut. Lisäksi tuloslaskelman osalta liitetiedoissa on esitettävä käyttöoikeusomaisuuserien edelleenvuokrauksesta syntyneet tuotot sekä myynti- ja takaisinvuokrauksesta syntyneet voitot tai tappiot. Liitetiedoissa on myös esitettävä muuttuviin vuokriin liittyvät kulut, jotka eivät sisälly vuokrasopimusvelkoihin. Rahavirtojen osalta liitetiedoissa on esitettävä vuokrasopimuksista aiheutuva lähtevä kokonaisrahavirta. Lisäksi liitetiedoissa on esitettävä vastaiset rahavirrat muuttuvista vuokrasta sekä niiden aiheuttajat ja vaikutukset, jatko- ja päättämisoptioista aiheutuvat vastaiset rahavirrat, jäännösarvotakuista aiheutuvat vastaiset rahavirrat, lyhytaikaisten vuokrasitoumuksien aiheuttamat vastaiset rahavirrat sekä myöhemmin alkavien sopimusten vastaiset rahavirrat, joihin on jo sitouduttu. (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 29.)

2.3 Vuokrasopimuksien kirjaaminen IAS 17 -standardin mukaan

IAS 17 vuokrasopimukset -standardi on alun perin julkaistu vuonna 1982 ja se perustui omistuspohjaiseen lähestymistapaa eli siihen, missä määrin vuokralle otetun hyödykkeen omistukseen liittyvät riskit ja edut jakautuvat vuokralle ottajan ja vuokralle antajan välillä (Biondi ym. 2011, 862). Vuoden 1982 jälkeen IAS 17 -standardia on muokattu ja

uudistettu muutamia kertoja ja 1.1.2019 se korvataan kokonaan uudella IFRS 16 -standardilla. IAS 17 -standardiin liittyy myös kolme tulkintaohjetta IFRIC 4, SIC-15 ja SIC-27, jotka kaikki korvataan IFRS 16 -standardilla. IFRIC 4 -tulkintaohjeessa on ohjeita, miten määritetään sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen. SIC-15 -tulkintaohjeessa selvennetään vuokrasopimukseen liittyvien kannustimien kirjaamista ja SIC-27 -tulkintaohje opastaa vuokrasopimuksen oikeudellisen muodon tapahtumien arvioimisessa. (Deloitte.)

IAS 17 -standardin mukaan vuokralle ottajan on jaettava vuokrasopimukset rahoitusleasingsopimukseen ja muihin vuokrasopimukseen. Vuokrasopimus luokitellaan rahoitusleasingsopimukseksi, jos se siirtää olennaisilta osin kaikki omaisuuserän omistamiselle ominaiset riskit ja edut vuokralle ottajalle. Ei ole väliä siirtyykö vuokrasopimuksen päätyttyä vuokrakohteen omistusoikeus vuokralle ottajalle vai ei. Jos vuokrasopimus ei siirrä olennaisilta osin omaisuuserän omistamiselle ominaisia riskejä ja etuja vuokralle ottajalle, luokittelee se vuokrasopimuksen muuksi vuokrasopimukseksi. (Bohusová 2015, 509; Biondi ym. 2011, 862.) IAS 17 -standardissa on annettu esimerkkejä tilanteista, joiden perusteella vuokrasopimus pitäisi luokitella rahoitusleasingsopimukseksi. Tällaisia esimerkkejä ovat:

- vuokrakohteen omistus siirtyy vuokralle ottajalle vuokra-ajan jälkeen
- vuokralle ottajalla on osto-optio vuokrakohteeseen alle käyvän arvon
- vuokra-aika kattaa valtaosan vuokrakohteen taloudellisesta vaikutusajasta
- tulevien vuokramaksujen nykyarvo muodostaa valtaosan vuokrakohteen käyvästä arvosta
- vuokrakohteiden erityisluonteisuus, minkä johdosta ne soveltuvat vain vuokralle ottajan liiketoiminnassa käytettäviksi.

Nämä esimerkit eivät kuitenkaan yksinään ole ratkaisevia luokiteltaessa vuokrasopimuksia rahoitusleasingsopimukseksi. Pääpaino luokittelussa on aina omistamiselle ominaisten riskien ja etujen siirtymisessä. (IFRS-standardit 2013, 558.)

IAS 17 -standardissa on määritetty erikseen vuokrasopimuksen syntymisajankohta ja vuokra-ajan alkamisajankohta. Vuokrasopimuksen katsotaan syntyneen päivänä, jolloin sopimuksen osapuolet sitoutuvat noudattamaan vuokrasopimuksen ehtoja. Vuokra-aika alkaa päivästä, jolloin vuokralle ottajalla on oikeus käyttää vuokrakohtetta. Vuokrasopimus merkitään kirjanpitoon vuokra-ajan alkamispäivänä. Vuokra-aika on ajanjakso, jonka ajaksi vuokralle ottaja on sitoutunut ottamaan vuokrakohteen vuokralle ilman purkuoikeutta. Vuokra-aikaan lasketaan mukaan myös jatko-optio, jos vuokrasopimuksen syntymisajankohtana voidaan pitää kohtuullisen varmana, että vuokralle ottaja tulee käyttämään jatko-option. (IFRS-standardit 2013, 555.)

Rahoitusleasingsopimukset kirjataan taseeseen varoiksi ja veloiksi vuokra-ajan alkamishetkellä. Ne arvostetaan ensimmäisellä kirjauskerralla käypään arvoon tai vähimmäisvuokramaksujen nykyarvoon sen mukaan, kummalla arvostustavalla saadaan alempi arvo. Nykyarvon laskemisessa käytetään IFRS 16 -standardin tapaan diskonttokorkona

vuokrasopimuksen sisäistä korkoa, tai jos se ei ole määritettävissä, käytetään lisäluoton korkoa. Alkuperäiseen hankintamenuun otetaan mukaan myös vuokrasopimuksesta syntyvät alkuvaiheen välittömät menot ja mahdollinen osto-optio. Muuttuvia vuokria ei kuitenkaan aktivoida vuokrasopimuksen hankintamenuun vaan ne kirjataan suoraan kuluiksi. Alkuperäisen arvostuksen jälkeen rahoitusleasingvaroista kirjataan poistoja samoilla periaatteilla, kun käyttöomaisuudesta. Poistojen lisäksi rahoitusleasingvaroista kirjataan rahoituskuluja. Rahoitusleasingvarojen arvo on poistettava kokonaan vuokraaikana tai vuokrakohteen taloudellisena vaikutusaikana sen mukaan, kumpi on lyhyempi. Tästä voidaan poiketa, mikäli on kohtuullisen varmaa, että vuokrakohteen omistus siirtyy vuokralle ottajalle vuokra-ajan päätyttyä. Rahoitusleasingveloista kirjataan lyhennyksiä ja rahoituskuluja vuokamaksujen mukaan. Vuokramaksut jaetaan lyhennyksiin ja rahoituskuluihin niin, että jäljellä olevalle velalle tulee sama korkoprosentti joka kaudelle. Muuttuvat vuokrat kirjataan kuluiksi kausille, joina ne toteutuvat. (IFRS-standardit 2013, 560–561.) Muita- eli käyttöleasingsopimuksia ei aktivoida taseeseen (Bohusová 2015, 509). Ne kirjataan kuluiksi vuokra-aikana tasasuuruksina erinä. Ne voidaan kirjata myös jollain toisella systemaattisella tavalla, jos se kuvaa paremmin vuokralle ottajan saaman hyödyn jakautumista kausille. (IFRS-standardit 2013, 562.)

Vuokrasopimuksista on esitettävä tilinpäätöksessä sekä IFRS 7 -standardin että IAS 17 -standardin mukaiset liitetiedot. Niiden mukaan rahoitusleasingsopimuksista on liitetiedoissa esitettävä tilikauden viimeisen päivän nettomääräinen kirjanpitoarvo omaisuus-eräluokittain, täsmäytyslaskelma vähimmäisvuokramaksujen kokonaismäärien ja niiden nykyarvojen välillä. Lisäksi vähimmäisvuokrien kokonaismäärät on eriteltävä tuleville kausille niin, että yhden vuoden kuluessa maksettavat esitetään omana eränään, yli yhden ja enintään viiden vuoden päästä maksettavat esitetään omana eränään ja yli viiden vuoden päästä maksettavat vastaavasti omana eränään. Liitetiedoissa on esitettävä myös rahoitusleasingsopimukseen liittyvät muuttuvat vuokrat, jotka ovat tilikauden aikana kirjattu kuluiksi. Lisäksi liitetietoissa on esitettävä yleinen kuvaus merkittävistä vuokrajärjestelyistä, josta selviää muuttuvien vuokrien peruste, uudistamis- ja osto-optiot sekä indeksisidonnaisuudet ja niihin liittyvät ehdot ja rajoitukset, jotka liittyvät vuokrajärjestelyihin. Muista vuokrasopimuksista on liitetiedoissa esitettävä ei purettavissa olevien vuokrasopimusten vähimmäisvuokrien kokonaismäärät eriteltyinä samalla tavalla kuin rahoitusleasingsopimukseen liittyvät vuokrat. Lisäksi muista vuokrasopimuksista on esitettävä tilikauden aikana kuluksi kirjatut vuokrat eriteltynä vähimmäisvuokriin, muuttuviin vuokriin ja edelleen vuokrausmaksuihin. Myös muista vuokrasopimuksista on rahoitusleasingvuokrien tapaan esitettävä yleinen kuvaus merkittävistä vuokrajärjestelyistä, jossa kerrotaan vuokrien peruste, uudistamis- ja osto-optiot sekä indeksisidonnaisuudet ja niihin liittyvät ehdot ja rajoitukset, jotka liittyvät vuokrajärjestelyihin. (IFRS-standardit 2013, 561–562.)

Merkittävin muutos IAS 17 ja IFRS 16 -standardien välillä vuokralle ottajan kannalta on rahoitusleasing- ja muiden vuokrasopimuksien luokittelun poistuminen, minkä johdosta jatkossa lähes kaikki vuokrasopimukset aktivoidaan taseeseen. Lisäksi IFRS 16 -standardissa vuokrasopimuksen osat pitää erotella toisistaan ja käsitellä omina vuokrasopimuksinaan, kun IAS 17 -standardissa tätä erottelua ei tehty. Uusi IFRS 16 -standardi tuo myös uutena osana kirjaamista koskevat helpotukset, jotka koskevat lyhytaikaisia tai arvoltaan vähäisiä vuokrasopimuksia. Vaikka tämä on uusi kohta standardissa IAS 17 -standardiin nähden, merkittävää muutosta ei tämän osalta tapahdu, koska tällaiset vuokrasopimukset on todennäköisesti luokiteltu muiksi vuokrasopimuksiksi ja kirjattu suoraan kuluksi jo IAS 17 -standardin aikana. Merkittävä muutos on myös muuttuvien vuokrien lisääminen vuokrasopimusvelkaa, kun aiemmin ne kirjattiin aina suoraan kuluiksi. Molemmissa standardeissa vuokra-aikaan lasketaan sopimuksessa määritetty ei purettavissa oleva ajanjakso, johon lisätään jatko- ja päättymisoption mukainen osa, mikäli on kohtuullisen varmaa, että optio käytetään. *Kohtuullisen varma* -termiä on sovellettu monella tavalla IAS 17 -standardissa, mikä on johtanut erilaisiin ratkaisuihin ja ei vertailukelpoiisiin tilinpäätöksiin. Uudessa IFRS 16 -standardissa tätä termiä on tarkennettu ja kerrottu, että arvioinnissa pitää huomioida kaikki tosiseikat ja olosuhteet, joista on esitetty esimerkkejä standardissa. (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez 2018a, 66, 69–71, 84–85.)

2.4 Suomalaisen kirjanpitokäytännön muutokset ja vuokrien kirjaaminen

Suomessa kirjanpitokäytäntöön ovat vaikuttaneet lukuisat kulttuuriset, kielelliset, poliittiset, liiketaloudelliset ja demografiset tekijät ajan myötä. Ensimmäinen kirjanpitolaki säädettiin 1925 ja siitä lähtien suomalainen kirjanpito on vahvistettu lainsäädännöllä. Ensimmäisessä kirjanpitolaissa oli yksinkertaisia sääntöjä kirjanpitovelvollisuudesta, arvostuksesta, täsmäytyksestä, tilinpäätöksestä ja laskentatekniikasta, jättäen kuitenkin paljon vapauksia kirjanpitoon. Lain mukaan liikekirjanpidon tarkoituksena oli ilmaista yrityksen varat ja velat sekä niiden muutokset ja tavaroiden yksityinen kulutus. Toinen kirjanpitolaki julkaistiin 1945, jossa kontrollia lisättiin säätämällä yksityiskohtaisempi laki, jossa poistoja koskeva vapaus päättyi. Lisäksi kirjanpitoasetuksessa annettiin ensimmäiset tase- ja tuloslaskelmakaavat. (Virtanen 2009, 357–358, 364–365.)

Vuonna 1973 säädetty kirjanpitolaki muutti suomalaista kirjanpitokäytäntöä merkittävästi. Se perustui Saarion meno-tulo -teoriaan, joka noudatti realisointiperiaatetta liiketapahtumien kirjaamisessa. Meno-tulo -teorian mukaan tavoitteena oli kirjata tuloihin liittyvät vastaavat kulut samalle kaudelle vuotuisen voiton mittaamiseksi. Teoria painotti myös varoivaisuutta ja alkuperäistä hankintamenoa arvon määrittämisessä. Teorian mukaan tilinpäätöksen tärkein tehtävä oli tuloksen mittaaminen ja taseen tehtävänä oli olla

vain varastona aktivoituille kuluille. Meno-tulo -teoriaan perustunut laki muutti kirjanpidon pääpainon voiton mittaamiseen ja tuloslaskelmaan, kun aiemmin se oli keskittynyt varoihin ja taseeseen. Myös Suomen tuloverolaki vuodelta 1968 perustui tähän teoriaan. (Virtanen 2009, 358, 365; Pajunen 2010, 146–147.)

Meno-tulo -teoria pysyi suomalaisen liikekirjanpidon teoreettisena perustana 1980-luvulle asti, jolloin kansainvälistyminen alkoi lisääntyä. Liike-elämän kansainvälistyminen asetti paineita muuttaa Suomen kirjanpitolainsäädäntöä kohti kansainvälisempää käytäntöä. EU:n neljännen ja seitsemännen yhtiöoikeudellisten direktiivien täytäntöönpano 1980–1990-luvuilla muutti tilinpäätöskäytäntöjä monissa Euroopan maissa (Haller 2002, Pajunen 2010, 146 mukaan). Neljännen direktiivin keskeinen sisältö perustuu vaatimukseen oikean kuvan esittämistä, kun aikaisemmat perinteiset kirjanpitokäytännöt Euroopassa perustuivat osinkojen ja verojen määrittelyyn. Suomessa vuoden 1992 kirjanpitolainsäädännön uudistus ja vuoden 1997 kirjanpitolaki yhdenmukaistivat kansalliset säännökset näiden EU:n direktiivien kanssa, kun samanaikaisesti Suomi liittyi Euroopan Unioniin. Pohjoismaissa EU-direktiivien täytäntöönpanoprosessiin vaikuttivat kirjanpitokäytännöt, kuten luotonantajan suojaaminen, varovaisuus sekä kirjanpidon ja verotuksen välinen yhteys (Aisbitt 2008, Pajunen 2010, 146 mukaan). Vuonna 2004 Suomen kirjanpitolakia uudistettiin jälleen kerran kohti kansainvälisempää muotoa, kun siihen lisättiin luku 7, joka käsittelee kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaan laadittavaa tilinpäätöstä. Luku 7 perustuu EU:n asettamaan IAS-asetukseen, jonka mukaan IFRS-standardien soveltaminen tuli pakolliseksi EU:n alueella toimiville listatuille yrityksille niiden konsernitilinpäätöksissä. (Virtanen 2009, 358, 363, 365; Pajunen 2010, 146–147; KPL 7a.)

Viimeisin uudistus Suomen kirjanpitolakiin tehtiin vuonna 2016, jolloin sitä muutettiin yhä lähemmäksi IFRS-standardeja. Lakimuutoksen myötä IFRS-standardit koskevat monin osin kaikkia kirjanpitovelvollisia, kun aiemmin niistä säädettiin vain erillisessä 7a-luvussa. Uuden kirjanpitolain useissa kohdissa viitataan nyt suoraan IAS-asetuksella hyväksytyihin IFRS-standardeihin. Suoraan IFRS-standardeihin viitataan useassa arvostus- ja jaksotusohjeessa, jotka vaikuttavat tulokseen ja vapaaseen omaan pääomaan, ja niillä saattaa olla merkittäväkin vaikutus jakokelpoisten varojen määrään ja taseesta saatavaan kuvaan pääomarakenteesta. Nykyään pörssiyhtiöiden lisäksi myös kaikki muutkin kirjanpitovelvolliset joutuvat tukeutumaan suoraan IFRS-standardeihin, koska standardien sisältöä ei ole suoraan sisällytetty kirjanpitolakiin vaan niihin vain viitataan. Jatkossa siis myös pienten kirjanpitovelvollisten pitää seurata IFRS-standardien päivityksiä ja muutoksia, joita tulee melko usein. Leppiniemen (2017) mukaan uudessa vuonna 2016 säädettyssä kirjanpitolaisissa on haasteita ja laki epäonnistui tavoitteessaan keventää pk-yritysten sääntelyä. Hänen mukaan uusi kirjanpitolaki suuntautuu kaikkien kirjanpitovelvollisten osalta pörssiyhtiösääntelyyn, mikä on merkittävä suomalainen poliittinen valinta. Ongelmallista on myös se, että ohjausta ei enää saada kirjanpitolautakunnalta (KILA) niiltä osin

kuin laissa viitataan suoraan IFRS-standardeihin, koska KILA on katsonut, ettei sillä ole toimivaltaa tulkita IFRS-säännöksiä. Leppiniemen (2017) mukaan vanha kirjanpitolaki oli turvallisempi, koska siinä IFRS-standardeja lainattiin niin, että ne kirjoitettiin suomalaisena lainsäädäntönä lakiin, asetukseen tai ministeriön päätökseen. Jos IFRS-standardissa tapahtui muutoksia, korjattiin myös suomalaista säännöstä, jolloin kirjanpitovelvolliset pysyivät perillä sääntelystä seuraamalla suomalaisen sääntelyn muutoksia. (Leppiniemi 2017, 49–50.)

Uuden kirjanpitolain luvussa 5, jossa on arvotus- ja jaksotussäännökset, on oma pykälä rahoitusleasingsopimuksella hankitun omaisuuden merkitsemiseen, joka vastaa IFRS-standardin sisältöä. Pykälän 5 b mukaan vuokralle ottaja saa merkitä vuokraamansa hyödykkeen tilinpäätökseensä niin kuin hyödyke olisi ostettu, jos vuokrasopimuksen kohteena olevaan hyödykkeeseen liittyvät riskit ja edut siirtyvät vuokralle ottajalle olennaisilta osin. Jos vuokralle ottaja ottaa tämän kirjaamistavan käyttöönsä, on sen sovellettava sitä kaikkiin rahoitusleasingsopimuksiinsa. (KPL 5:5 b; Leppiniemi 2017, 51.)

Mikäli kirjanpitovelvollinen ei valitse vuokrien merkitsemistavaksi edellisessä kappaleessa esitettyä IFRS-standardin mukaista tapaa, merkitään vuokrakulut liiketoiminnan muihin kuluihin kuluksi vuokra-ajan kuluessa. Tämän lisäksi vuokrasopimukseen liittyvät vastuut pitää esittää tilinpäätöksen liitetiedoissa. Vastuiden ja vakuuksien esittämisestä liitetiedoissa säädetään kirjanpitoasetuksen 2 luvun 7 pykälässä, jonka mukaan liitetiedoissa on esitettävä mahdollisimman kattavasti vastuut, jotka eivät ilmene tilinpäätöksen luvuista. Kirjanpitoasetuksen 2 luvun 7 pykälän sisältöä tarkennettiin vuonna 2008 Euroopan parlamentin ja neuvoston corporate governance -direktiivin (2006/46) mukaiseksi. Direktiivin yhtenä tavoitteena oli lisätä taseen ulkopuolisten järjestelyiden läpinäkyvyyttä, joihin myös taseeseen kirjaamattomat vuokrasopimukset kuuluvat. Vuokrasopimuksista on liitetiedoissa esitettävä vuokravastuiden määrät eriteltyinä seuraavalla tilikaudella ja sitä seuraavilla tilikausilla erääntyviin. Tulevien maksujen lisäksi vuokrasopimuksista on ilmoitettava olennaiset irtisanomis- ja lunastusehdot. Vuokravastuut voidaan ilmoittaa arvonlisäverottomina summina, jos yritys pystyy hyödyntämään veron määrän. Mutta varovaisuuden periaatteen mukaan, ne voidaan ilmoittaa myös todellisuudessa maksuun menevillä summilla, joissa on mukana arvonlisävero. (Koponen 2009.)

Vuokrasopimuksien käsittely kirjanpidossa eroaa merkittävästi suomalaisen kirjanpitoikäytännön ja IFRS 16 -standardin välillä. Samaa niissä on vain IFRS 16 -standardissa olevat kirjaamista koskevat helpotukset, jonka mukaan lyhytaikaiset ja arvoltaan vähäisiä vuokrasopimuksia ei tarvitse aktivoida taseeseen vaan ne voidaan kirjata suoraan kuluksi vuokrakauden aikana. Suomalaisen kirjanpitoikäytännön mukaan perinteisesti vuokrasopimukseen liittyvät maksut kirjataan kuluksi liiketoiminnan muihin kuluihin, mutta uuden lain mukaan yritys voi valita rahoitusleasingsopimuksien kirjaamiseen myös IFRS-standardien mukaisen kirjaustavan. Vaikka Suomen kirjanpitolakia on muutettu kansainvälisempään suuntaan ja painoarvo suunnattu takaisin taseeseen tuloslaskelman sijaan, ovat

vuokrasopimukseen liittyvät kirjauserot merkittävät IFRS 16 -standardiin nähden, mikäli yritys ei ole oma-aloitteisesti päättänyt hyödyntää kirjanpitolain 5 b pykälän mukaista kirjaustapaa.

3 KÄYTTÖLEASINGSOPIMUKSIEN AKTIVOINTI VAIKUTUKSET

Käyttöleasingsopimuksien aktivoinnin vaikutuksia on tutkittu 1960-luvulta lähtien. Aiheeseen liittyviä tutkimuksia on lukuisia ja niissä on käytetty paljon erilaisia metodeja, joiden avulla on pyritty arvioimaan vuokrasopimuksien aktivoinnin vaikutuksia yritysten tilinpäätöksiin. Imhoffin ym. (1991) tosiasiallisen aktivoinnin menetelmä on yleisimmin siteerattu menetelmä. Sitä on myös kritisoitu joissain tutkimuksissa. Pääasiassa sen on kritisoitu keskittyvän vain taseen vaikutuksiin, unohtaen tuloslaskelmaan kohdistuvat vaikutukset kokonaan. Lisäksi menetelmässä käytettyjen oletuksien on kritisoitu olevan vähemmän luotettavia ja jättävän yrityskohtaiset tekijät huomiotta. (Xu ym. 2017, 35–36.)

Bennett & Bradbury (2003) tutkivat tosiasiallisen aktivoinnin vaikutuksia 38 yrityksen tilinpäätökseen, jotka oli listattu Uuden-Seelannin pörssiin. Lähtökohtana heidän tutkimukselleen oli kansainvälinen keskustelu ja vaatimukset kirjaamattomien käyttöleasingsopimuksien aktivoinnille, ja heidän mukaansa tuohon aikaan suurin osa tutkimuksista keskittyi Yhdysvaltoihin. He käyttivät tutkimuksessaan Imhoffin ym. (1991) tosiasiallisen aktivoinnin menetelmää. Heidän tutkimuksensa osoittaa, että käyttöleasingsopimuksien aktivoinnilla on olennainen vaikutus raportoituihin velkoihin, mikä taas johtaa isompaan velan vipuvaikutukseen. Lisäksi tulokset osoittavat, että käyttöleasingsopimuksien aktivointi pienentää likviditeetin- ja kannattavuuden tunnuslukuja. Bennettin & Bradburyn mukaan käyttöleasingsopimukseen liittyvissä kansainvälisissä tutkimuksissa on hyvä huomioida vuokrasopimuksien ominaisuudet, jotka poikkeavat monissa maissa yhdysvaltalaisista vuokrasopimuksista. Esimerkiksi heidän tutkimissaan uusiseelantilaisissa yrityksissä käyttöleasingsopimuksien tulevat kassavirrat eivät ulotu niin pitkälle tulevaisuuteen kuin mitä vastaavasti tutkituilla yhdysvaltalaisilla yrityksillä. Nykyarvon vaikutus vuokrasopimuksen päättymisajankohdan kasvamiseen vuodella johtaa vuokrasopimusvelan kasvuun 3 prosentilla. Yhdysvalloissa käytetty heuristinen menettelytapa vuokrasopimuksien aktivointiin on todennäköisesti melko epätarkka kansainvälisissä tilanteissa, joissa vuokra-ajat ja diskonttokorot voivat erota merkittävästi yhdysvaltalaisista. Korkoihin ja vuokra-aikoihin liittyvät yleiset poikittaisolettamukset vaikuttavat kuitenkin johtavan samantyyppisiin vuokrasopimusvarojen ja -velkojen arvioihin kuin yksityiskohtaisemmat yrityskohtaiset parametrit. Heidän tutkimuksensa osoittaa myös, että 50 prosentin oletus jäljellä olevan vuokra-ajan voimassaoloajaksi on ratkaiseva, erityisesti vuokrasopimuksien kohdalla, joissa vuokra-aika on lyhyt. (Bennett & Bradbury 2003, 101, 112.)

Tutkimuksessaan vuonna 2009 Duke ym. halusivat ottaa osaa keskusteluun vuokrasopimuksien kirjanpitokäsittelystä ja samalla antaa IASB:lle ja FASB:lle tärkeää tietoa heidän standardien uudistusprojekteihin. Yhdysvalloissa Enron-skandaalin jälkeen yritysten synteettisten vuokrasopimuksien käyttöä rajoitettiin. Tutkimuksessaan he

havainnollistivat, että rajoituksista huolimatta yritykset pystyivät edelleen peittelemään miljardien velkoja, kasvattaa kertyneitä voittovaroja, tuloja ja tunnuslukuja raportoimalla vuokrasopimukset käyttöleasingsopimuksina. Duken ym. (2009) tutkimuksen tulokset osoittivat, että raportoimalla vuokrasopimukset käyttöleasingsopimuksina heidän tutkimuksensa otoksen 366 yritystä välttivät kirjaamasta tilinpäätöksiinsä keskimäärin 582 miljoonan velat, mikä oli 11 prosenttia kokonaisveloista, ja 450 miljoonan varat, mikä oli 4 prosenttia kokonaisvaroista. Näillä tuloksilla oli merkittävä negatiivinen vaikutus likviditeettiin, velan vipuvaikutukseen ja suorituskyvyn tunnuslukuihin. (Duke ym. 2009, 28, 38.)

Branswijck ym. (2011) tutkivat IASB:n vuonna 2010 julkaiseman IAS 17 -standardin muutosluonnoksen mahdollisen käyttöönoton vaikutuksia belgialaisiin ja alankomaalaisiin listattuihin yrityksiin. He käyttivät tutkimuksessaan belgialaisten ja alankomaalaisten listattujen yritysten vuoden 2008 tilinpäätöstietoja. Heidän tutkimuksensa osoitti, että käyttöleasingsopimuksien aktivoinnilla on merkittävä vaikutus velkaantumisaste-, pääoman tuotto- ja maksuvalmiustunnukseluihin. Velkaantumisaste nousee merkittävästi ja pääoman tuotto sekä maksuvalmius laskevat. Tutkimuksesta selvisi myös, että vaikutukset taloudellisiin tunnuslukuihin vaihtelevat eri alojen välillä, esimerkiksi tuotantoteollisuuden alalla vaikutukset ovat merkittävämpiä kuin tietoliikennealalla. Branswijckin ym. tutkimus osoitti myös, että vaikutukset vaihtelevat eri maiden välillä. Tutkimus ei oletta- nut sijoittajien ja rahoitusanalyttikkojen olevan yksinkertaisia ja tästä syystä tutkimuksessa ei täysin onnistuttu ymmärtämään kirjanpitotietojen todellista taloudellista vaikutusta. Tutkimuksessa pyrittiin tutkimaan käyttöleasingsopimuksien aktivoinnin vaikutuksia taseeseen lukuun ottamatta faktaa, että rahoitusanalyttikot saattavat jo ottaa aktivoinnin vaikutukset huomioon omissa analyyseissaan. (Branswijck 2011, 275, 292.)

Xu ym. (2017) tutkivat käyttöleasingsopimuksien aktivoinnin vaikutuksia tilinpäätökseen ja aktivoitujen käyttöleasingsopimuksien arvon merkitystä, kun aktivointi tehdään IFRS 16 ja AASB 16 (Australian Accounting Standards Board) -standardien mukaan. He suorittivat tutkimuksensa tutkimalla 165 australialaisen listatun yrityksen vuoden 2012 tilinpäätöstietoja. He valitsivat otokseensa 200 suurinta yritystä kokonaisvaroilla mitattuna jättäen pois yritykset, jotka eivät olleet raportoineet lainkaan käyttöleasingvastuita. Australiassa omaksuttiin IFRS 16 -standardi ja julkaistiin sen pohjalta vastaava oma AASB 16 -standardi, joka otetaan käyttöön samana päivänä kuin IFRS 16 -standardi 1.1.2019. Xu ym. (2017) käyttivät Imhoffin ym. (1991) tosiasiallisen aktivoinnin menetelmää ja parantelivat sitä hyödyntäen uuden AASB 16 -standardien vaatimuksia. Tämän jälkeen he käyttivät sitä uudelleen valitsemansa 165 yrityksen tilinpäätöstietoihin. Oman pääoman tuottoa lukuun ottamatta, AASB 16 -standardin käyttöönotolla on merkittäviä vaikutuksia yrityksen varoihin, velkoihin, korolliseen velkaan ja kaikkiin taloudellisiin tunnuslukuihin. AASB 16 -standardin vaikutuksella on erityisesti voimakkaampi taloudellinen merkitys teollisuus- ja kuluttaja-aloilla toimiville yrityksille. Voittovarojen

muutos ei kuitenkaan olennaisesti vaikuta markkina-arvoon (tuottoihin). Xu ym. mukaan uusi standardi täyttää tavoitteensa parantaa tilinpäätöstietojen läpinäkyvyyttä, kun se poistaa mahdollisuuden jättää merkittäviä tietoja pois tilinpäätöksestä. (Xu ym. 2017, 35, 38, 51–52.)

Morales-Díaz & Zamora-Ramírez (2018b) havaitsivat aiempien tutkimusten tapaa käyttöleasingsopimusten aktivoinnilla olevan systemaattisia vaikutuksia tärkeimpiin taseen tunnuslukuihin, joiden suuruusluokka riippui käyttöleasingsopimusten intensiteetistä toimialalla, jolla yritys toimi. Heidän arvioimat vaikutukset ovat suurempia kuin aikaisemmissa tutkimuksissa, erityisesti vähittäismyynnin-, hotellin-, kuljetuksen- sekä ohjelmistojen ja palveluiden toimialoilla. Vähittäismyynnin-, hotellin- ja kuljetuksen toimialoilla suuret vaikutukset johtuvat taseen ulkopuolisesta rahoituksesta, kun taas ohjelmistojen ja palveluiden toimialoilla vaikutukset johtuvat taseen arvojen pienuudesta. Morales-Díazin & Zamora-Ramírezin mukaan IFRS 16 -standardin vaikutukset tulevat olemaan niin merkittäviä yritysten tunnuslukuihin, että se tulee todennäköisesti muuttamaan yritysten vuokrauskäytäntöjä. (Morales-Díaz & Zamora-Ramírez 2018b, 130–131.)

4 TOSIASIALLINEN AKTIVOINTI IMHOFFIN YM. (1991) MENETELMÄN MUKAAN

4.1 Lähtökohta menetelmän kehitykselle

Vuokraustoiminta on rahoitusratkaisu, jota käytetään laajasti ympäri maailmaa. Se antaa yrityksille mahdollisuuden käyttää kiinteistöjä, koneita ja laitteita ilman isoja alkurahavirtoja. Vuokrajärjestelyt täyttävät monia liiketoiminnan tarpeita lyhyen aikavälin käyttöomaisuudesta pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin. Vuokraus on houkutteleva rahoitusmuoto, koska se on joustava, minkä johdosta noin kolmasosa kaikista laitehankinnoista on rahoitettu vuokrasopimuksilla. Yli 90 prosenttia yrityksistä, joilla on vuokrasopimuksia, pitävät sitä järkevänä rahoitusvaihtoehtona ja aikovat tehdä vuokrasopimuksia myös tulevaisuudessa. Vuokraus on kätevämpi rahoituslähde kuin vaihtoehtoiset pääomituskeinot, kuten uusi velka tai osakeanti. Lisäksi vuokrasopimus voi tarjota rahoitusta, jota ei muuten hyväksyttäisi jo olemassa olevissa lainasopimuksissa. (Bolea & Cosma 2015, 295, 303.)

Vuokraustoiminnassa tapahtui suuri laajentuminen 1960-luvulla. Laajentuminen ei tapahtunut vain volyyymeissa vaan myös edistyneiden tekniikoiden hyödyntämisessä. Joidenkin arvioiden mukaan vuokraustoiminta kasvoi 1960-luvulla vuosittain 15–20 prosenttia. Vuoden 1974 aikana vuokrattujen laitteiden arvon arvioitiin olevan yli 11 miljardia dollaria, ja vuoden 1975 loppuun mennessä vuokralaitteiston kokonaisarvon arvioitiin olevan yhteensä 100 miljardia dollaria. Käyttöleasingvuokrauksen lisääntyminen jatkui ja vuoteen 2007 mennessä taseen ulkopuolisten vuokrasopimusten arvo nousi 1,26 biljoonaan dollariin (diskonttaamattomana). Tämä kertoo, että vuokrauksen vuotuinen kasvuvauhti vuodesta 1975 vuoteen 2007 oli 8,25 prosenttia. (Bryan, Lilien & Martin 2010, 36–37.)

Vuokraustoiminnan kasvaessa sitä on myös tutkittu laajasti ja vuonna 1991 Imhoff, Lipe ja Wright tekivät tutkimuksen, jonka tarkoituksena oli dokumentoida pitkäaikaisten käyttöleasingsopimusten merkitys yleisesti käytettyihin riskien ja suorituskyvyn mittauksiin. Imhoffin ym. (1991) mukaan kirjanpitotekstit kuvaavat yleensä käyttöleasingsopimuksia lyhyen ajan vuokrajärjestelyinä, mutta he löysivät lukuisia yrityksiä monilta eri aloilta, jotka raportoivat todella suuria peruuttamattomia käyttöleasingvastuita, jotka ulottuvat moniksi vuoksiksi eteenpäin. Nämä yritykset käyttävät merkittävästi enemmän varoja tulojen tuottamiseksi kuin mitä he raportoivat taseessaan, ja ovat myös huomattavasti velkaantuneempia kuin mitä heidän raportoitu velkaantumisaste osoittaa. Tämän johdosta Imhoff ym. päättivät kehittää menetelmän, jonka avulla voidaan tosiasiallisesti aktivoida nämä taseen ulkopuoliset vastuut. Menetelmä mahdollistaa tilinpäätöksen

keskeisten tunnuslukujen laskemisen ikään kuin käyttöleasingsopimukset olisi aktivoitu niiden alkuvaiheessa. (Imhoff ym. 1991, 51.)

Vaikka rahoitusanalytiikot ovat jo pitkään tunnustaneet käyttöleasingsopimusten kautta syntyneen taseen ulkopuolisen rahoituksen ongelman, on syytä huomata, että laajasti hyödynnetyt taloudellisen informaation ja tunnuslukujen tietokannat, kuten Dun & Bradstreet, Value Line ja Compact Disclosure eivät rutiininomaisesti huomioi sen vaikutuksia. Imhoffin ym. tutkimuksessa tosiasiallisen aktivoinnin vaikutus pääoman tuottoon ja velkaantumisasteeseen kuvataan yritysotoksen avulla. Tutkimuksen tulokset osoittavat, että käyttöleasingsopimuksilla on merkittävä vaikutus näihin riski- ja tuottomittareihin, ja että vaikutuksen laajuus vaihtelee eri toimialoilla, joissa käyttöleasingsopimukset ovat tärkeä taseen ulkopuolinen rahoituksen muoto. Pitkäaikaisten käyttöleasingvastuiden tosiasiallinen aktivointi parantaa yrityskohtaisten riski- ja suoritusmittareiden relevanssia ja vertailtavuutta. (Imhoff ym. 1991, 51.)

4.2 Tosiasiallisen aktivoinnin käyttö

Imhoffin ym. kehittämä menetelmä on yleisesti hyväksytty ja sitä on käytetty useissa tutkimuksissa arvioitaessa vuokrasopimusten aktivoinnin vaikutuksia tilinpäätöksiin ja taloudellisiin tunnuslukuihin. Wong & Joshin (2015, 35) mukaan sitä ovat käyttäneet muun muassa Beattie ym. (1998), Bennett & Bradbury (2003), Duke ym. (2009), Singh (2010 ja 2011) ja Branswijck ym. (2011). Toinen vuokrasopimuksien aktivointiin kehitetty menetelmä on analytiikoiden kehittämä heuristinen menetelmä. Imhoff ym. tekivät vuonna 1993 tutkimuksen, jossa he vertasivat näiden kahden eri menetelmän antamia tuloksia vuokrasopimuksien aktivoinnin vaikutuksiin. Heuristisen menetelmän mukaan lasketut kirjaamattomat vuokrasopimusvelat ovat merkittävästi suuremmat kuin Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan lasketut kirjaamattomat vuokrasopimusvelat. Bennettin & Bradburyn (2003, 112) mukaan myös heidän tutkimuksensa osoittaa, että vuokrasopimuksien aktivointi pitäisi tehdä Imhoffin ym. menetelmän mukaan, koska heuristinen menetelmä liioittelee vuokrasopimusvelkojen määrää. (Wong & Joshi 2015, 35.; Imhoff ym. 1993, Wongin & Joshin 2015, 35 mukaan.)

Myös Öztürk & Sercemeli (2016) käyttivät Imhoffin ym. menetelmää omassa tutkimuksessaan, jossa tarkoituksena oli tutkia vuokralle ottajan tasetta sen siirryttyä käyttämään uutta IFRS 16 -standardia ja muutoksen vaikutuksia perustunnuslukuihin. Öztürk & Sercemeli toteuttivat tutkimuksensa case-tutkimuksena, jossa case-kohteena oli Pegasus Airline Company (myöhemmin Pegasus) ja sen vuoden 2015 tilinpäätöstiedot. Pegasus on turkkilainen halpalentoyhtiö, joka harjoittaa lentoliiketoimintaa sekä omilla että rahoitus- ja käyttöleasingsopimuksien kautta hankituilla lentokoneilla. Öztürk & Sercemeli valitsivat tutkimuskohteeksi Pegasuksen, koska se toimii lentoalalla, johon uuden

IFRS 16 -standardin odotetaan vaikuttavan merkittävimmin. Lisäksi Pegasuksen tilinpäätöksen liitetiedoista selviää, että se hankkii suurimman osan lentokoneistaan leasingvuokrasopimusten kautta ja se raportoi suurimman osan näistä juuri käyttöleasingsopimuksina. Tutkimuksessa käytetään Imhoffin ym. menetelmää Pegasuksen käyttöleasingsopimusten tosiasialliseen aktivointiin. (Öztürk & Sercemeli 2016, 143, 150.)

Imhoffin ym. (1991) tutkimuksen tulokset osoittavat, että olennaisten pitkäaikaisten käyttöleasingsopimusten vastuiden tosiasiallinen aktivoiminen voi olla tarpeen ennen kuin voidaan suorittaa tarkka arvio taloudellisesta tuloksesta yritysten ja toimialojen sisällä tai niiden välillä. Vaikka Imhoffin menetelmällä on joitain rajoituksia, ne eivät kuitenkaan heikennä menetelmän yleistä hyödyllisyyttä tilinpäätöksen vaikutusten arvioimiseksi. Tilinpäätöksien käyttäjät, joilla on riittävä taloudellinen motivaatio, saattavat hankkia myös muita ei-tilinpäätös -tietoja, joiden avulla he voivat paremmin arvioida tärkeimmät tosiasiallisen aktivoinnin muuttujat, kuten korkotasot ja omaisuuden käyttöiän. Imhoffin menetelmä on hyödyllinen

- 1) perusteelliselle vertailulle ja analyysille, joissa on suhteellisen pieniä yritysyhmiä, joiden osalta vuokrasopimukset ovat merkittäviä joillekin tai kaikille
- 2) laaja-alaiselle empiiriselle tutkimukselle, joissa tasetiedot ovat olennainen osa perustana olevaa taloudellista analyysiä. (Imhoff ym. 1991, 61–63.)

Käyttöleasingsopimusten tosiasiallinen aktivointi edellyttää, että vuokravelan ja -varojen määrä on arvioitava niin kuin ne olisi esitetty taseessa, jos ne olisi käsitelty rahoitusleasingsopimusten tavoin alusta lähtien. Velkoja arvioidessa Imhoff ym. käyttävät tulevien minimi kassavirtojen kaavaa, jossa jäljellä olevien peruuttamattomien sopimusten vuokra-aika on yli vuoden. Kassavirrat raportoidaan kullekin seuraavalle viidelle vuodelle, jota seuraa yksi summa jokaista maksua kohden yli viiden vuoden kuluttua. Tosiasiallisen aktivoinnin menetelmässä käytetyt kassavirrat edustavat samoja vähimmäisvuokramaksuja, joita olisi käytetty vuokravastuun määrittämiseen, jos ne olisi luokiteltu rahoitusleasingsopimuksiksi. Tämä tarkoittaa, että odotetut vuokramaksut, jotka eivät perustu sopimukseen, valinnaisten uusintakausien aikana, eivät sisälly Imhoffin ym. menetelmään. Tämä poikkeaa IFRS 16 -standardista, koska siinä vuokrasopimuksen jatko-optio on otettava huomioon, jos on kohtuullisen varmaa, että vuokralle ottaja käyttää jatko-optio (PricewaterhouseCoopers Oy 2016, 9). Jatko-optio huomioidaan vuokra-aikaa määrittäessä, mikä vaikuttaa myös vuokrasopimusvelkaan ja -varoihin. Kun vähimmäiskassavirrat ovat selvillä, ne diskontataan käyttäen arviota yrityksen lisäluoton korosta ja arviota vuokrattujen varojen jäljellä olevasta käyttöiästä. Tämän tuloksena saadaan Imhoffin ym. menetelmässä käytettävä arvio taseen ulkopuolisesta vuokrasopimusvelasta, joka esitetään jäljellä olevien peruuttamattomien käyttöleasingsopimusvastuiden nykyarvona. Kun vuokrasopimusvelan nykyarvo on laskettu, arvioidaan siihen liittyvät vuokrasopimusvarat, joita kutsutaan IFRS 16 -standardissa käyttöoikeusomaisuuseräksi.

Arviointi tehdään tarkastelemalla vuokrasopimusvarojen ja -velkojen välistä yhteyttä. (Imhoff ym. 1991, 52–53.)

Tutkimuksessaan Imhoff ym. käyttivät McDonald'sia case-yrityksenä, jonka lukujen avulla he havainnollistivat tosiasiallisen aktivointimenetelmänsä toimintaa. Esimerkissään he olettavat, että McDonald'sin vuokrattu omaisuus on 100 prosenttisesti rahoitettu velalla ja osoittavat, että vuokravarojen arvon arvioimiseen voidaan käyttää arvioita yrityksen lisäluoton koroista ja käyttöleasingvarojen jäljellä olevasta käyttöiästä aivan kuin käyttöleasingsopimukset olisi aktivoitu niiden vuokra-ajan alusta lähtien. Näiden oletuksien jälkeen Imhoff ym. tutkivat tosiasiallisen aktivoinnin vaikutuksia erikseen raportoituihin varoihin, velkoihin ja nettotuloihin. Lopuksi he vielä käyttävät menetelmänsä tekniikoita tutkiessaan ei kirjattujen varojen ja velkojen vaikutuksia pääoman tuottoon ja velkaantumisasasteeseen. (Imhoff ym. 1991, 52–53.)

Moralez-Díaz & Zamora-Ramírez (2018b) analysoivat uuden IFRS 16 -standardin vaikutuksia yrityksen taloudellisiin tunnuslukuihin samalla edistäen tutkimusta tekemällä merkittäviä muutoksia Imhoffin ym. (1991) tosiasiallisen aktivoinnin menetelmään. He muuttivat Imhoffin ym. menetelmään nähden vuokra-ajan arviointitapaa ja diskonttokoron selvitystapaa vastaamaan enemmän uutta IFRS 16 -standardia. He käyttivät tutkimuksessaan 646 yrityksen otosta, jotka kaikki olivat eurooppalaisia pörssiyrityksiä. (Moralez-Díaz & Zamora-Ramírez 2018b, 105, 129.)

Imhoffin ym. (1991) tosiasiallinen aktivointi -menetelmä ottaa vuokra-ajassa huomioon vain peruuttamattomat vuokrat, mutta uuden IFRS 16 -standardin mukaan vuokra-aikaa määritettäessä pitää huomioida koko arvioitu vuokra-aika eli mukaan otetaan myös jatko-optio, jonka odotetaan toteutuvan. Moralez-Díaz & Zamora-Ramírezin (2018b) mukaan Imhoffin ym. menetelmä ei tältä osin sovellu IFRS 16 -standardin mukaiseen vuokrasopimusvelkojen arvioimiseen. He havainnollistivat tätä esittämällä esimerkin Euroopan elintarvikekaupan alalta, jossa merkittävimmät vuokrasopimukset ovat tilavuokriin liittyviä. Jos lasketaan keskimääräinen vuokra-aika jakamalla minimi kassavirrat yhden vuoden vuokratuloilla, saadaan Aholdin keskimääräiseksi vuokra-ajaksi 7,4 vuotta ja DIA:n keskimääräiseksi vuokra-ajaksi 0,7 vuotta. Tässä laskentatavassa on otettu huomioon vain vuokrasopimusten peruuttamaton vuokra-aika, mutta molemmat yhtiöt aikovat mitä todennäköisemmin olla vuokratiloissaan 0,7 ja 7,4 vuotta pidempään, joten tällä laskentatavalla ei saada IFRS 16 -standardin mukaista vuokra-aikaa selville. Lisäksi Tescon keskimääräiseksi vuokra-ajaksi saadaan tällä laskentatavalla 18 vuotta, mikä taas kertoo, että samalla alalla keskimääräiset vuokra-ajat saattavat vaihdella todella paljon, minkä johdosta taas oletuksien tai keskiarvojen käyttäminen koko toimialaa koskevassa analyysissä saattaa vääristää tuloksia. Lisäksi eri maissa vuokrasopimusten luonteet saattavat olla erilaisia, mikä myös saattaa vaikuttaa tuloksiin. Tästä johtuen he eivät käyttäneet Imhoffin ym. (1991) menetelmää vuokra-aikaa määrittäessä. (Moralez-Díaz & Zamora-Ramírez 2018b, 117.)

Moralez-Díaz & Zamora-Ramírez (2018b) eivät diskontanneet tilinpäätöksessä esitettyjä vähimmäisvuokramaksuja vaan käyttivät kullekin tutkimalleen toimialalle tekijää, joka kerrotaan vuokratululuilla. Heidän käyttämä tekijä on kunkin toimialan arvioitu vuokrasuhteen voimakkuus. Ensiksi he arvioivat käyttöleasingsopimuksen odotetun keskimääräisen käyttöiän. Arviota tehdessään he yhdistävät kahdenlaista tietoa, tilinpäätöstietoa ja tiettyjen yritysten tarjoamaa lisätietoa, jota he pyysivät erikseen tutkimistaan yrityksistä. Tämän jälkeen he analysoivat tilinpäätöksen liitetietoja, jotta he näkivät antavatko yritykset tietoa vuokrasopimuksien kokonaisajoista. Tulevat vuokramaksut he arvioivat niin, että he ottivat kuluvan vuoden vuokratulut yrityksen tilinpäätöksestä. Lisäksi he olettivat, että jos esimerkiksi vuokrasopimuksien keskimääräinen vuokra-aika on 20 vuotta, yrityksellä on 20 vuokrasopimusta, jotka kaikki eräänntyvät 20 vuoden sisällä niin että yksi sopimus eräänntyy ensimmäisenä vuonna, toinen toisena vuonna ja niin edelleen. Tämä tarkoittaisi, että vuokratulut pienenisivät tasaisesti 20 vuoden ajan, koska joka vuosi yksi vuokrasopimus lisää loppuisi. Jos esimerkiksi kuluvan vuoden vuokratulut olisivat 100 euroa ja yksi kahdestakymmenestä vuokrasopimuksesta loppuisi ensimmäisen vuoden jälkeen olisi vuokratulut seuraavana vuonna 95, ja jos toinen vuokrasopimus loppuisi toisen vuoden jälkeen olisi vuokratulut tuona vuonna 90 ja viimeisenä eli 20. vuotena vuokratulut olisivat 5. Tällä tavalla arvioidut tulevat vuokramaksut diskontattiin, jolloin saatiin vuokrasopimusvelkojen arvo. Moralez-Díaz & Zamora-Ramírez (2018b) olettivat vuokrasopimusvarojen olevan noin 90 prosenttia vuokrasopimusvelkojen arvosta. Tähän oletukseen he päätyivät laskien ja analysoiden vuokrasopimusvarojen ja -velkojen arvojen kirjanpitoeroa 17 vuoden vuokrasopimuksien puolella välissä käyttäen diskonttokorkona 3 prosenttia. Vuokratulujen oletetaan olevan IFRS 16 -standardin mukaisesti 100 prosenttia nykyisistä kuluista ottaen huomioon yllä kuvatun mallin. (Moralez-Díaz & Zamora-Ramírez 2018b, 117–119.)

Diskonttokorkoa arvioidessa Moralez-Díaz & Zamora-Ramírez (2018b) käyttivät uutta mallia, koska heidän mukaansa Imhoffin ym. (1991) menetelmä yksinkertaistaa tämän tärkeän tekijän. Heidän mukaansa tämä uusi malli mukautuu paremmin analysoitavaan taloudelliseen toimintaan liittyvään luottorisktiin, koska se huomioi sekä yrityskohtaisen riskin että vuokrasopimuksen ominaispiirteet. Malli hyödyntää Bloombergin Euro korkokannan vaihtelut per toimiala ja riskiluokituksen. Näihin liittyvät vaihtelut on saatu käyttämällä joukkovelkakirjojen noteeraamia saantoja eräpäivään asti. Heidän malli osoitti, että muutokset tuottokäyrällä jokaisen käyttöoikeusomaisuusluokan kohdalla ovat hyvin samanlaisia joka toimialalla. (Moralez-Díaz & Zamora-Ramírez 2018b, 119–120.)

Tässä tutkielmassa ei hyödynnetä Moralez-Díazin & Zamora-Ramírezin (2018b) tekemiä muutoksia Imhoffin ym. (1991) menetelmään, koska heidän hyödyntämät IFRS 16 -standardiin liittyvät faktat saadaan suoraan case-yrityksestä haastatteluiden ja käytössä olevan vuokrasopimuskannan avulla.

4.2.1 Kirjaamattoman vuokrasopimusvelan arviointi

Imhoffin ym. (1991) tosiasiallisen aktivoinnin menetelmässä lähdetään liikkeelle arvioimalla kirjaamaton vuokrasopimusvelka, ja jotta se voidaan tehdä, pitää ensin arvioida tulevien kassavirtojen nykyarvo, sopiva korkotaso ja vuokramaksujen kaava yli viiden vuoden vuokravastuulle. Havainnollistaakseen tosiasiallista aktivointia ja vuokrasopimusvelan arviointia, Imhoff ym. ovat koonneet taulukkoon McDonald'sin tilinpäätöksen 1988 avainluvut, kuten raportoidut kokonaisvarat ja -velat, raportoidun oman pääoman, raportoidun nettotuloksen ja kirjanpidollisen verokannan. Lisäksi he kokosivat taulukkoon saman tilinpäätöksen liitetiedoista tiedot vuokrasopimuksista ja niihin liittyvistä vuokravastuista. Sopivan korkotason pitäisi olla McDonald'sin historiallisen lisäluoton koron keskiarvo käyttöleasingopimusten alusta lähtien painotettuna kunkin vuokrasopimuksen suhteellisella koolla kaikkiin käyttöleasingopimuksiin nähden. Tämän korkotason pitäisi olla sama kuin historiallisen koron keskiarvo kirjatun kiinteän pitkäaikaisen velan osalta ja se voidaan yleensä arvioida tarkastelemalla velkoihin liittyvää liitettä. Vaikka McDonald'sin historiallinen korkokeskiarvo on 9 prosenttia, käyttävät Imhoff ym. 10 prosenttia, jotta arvostus olisi varovainen ja vältettäisiin liioittelu vuokrasopimusvelan arvioimisessa. Myös rahavirtojen arvioinnissa Imhoff ym. ovat varovaisia ja olettavat rahavirtojen tapahtuvan vuoden lopussa eikä pitkin koko vuotta. (Imhoff ym. 1991, 53–54.)

Tärkein ratkaistava asia Imhoffin mukaan on McDonald'sin vuoden 1993 jälkeen maksettavien käyttöleasingmaksujen kaava eli liitetiedoissa ilmoitettujen vuokravastuiden osalta yli 5 vuoden päästä maksettavien käyttöleasingmaksujen kaava. Liitetiedoista selviää, että suurin osa käyttöleasingvastuista on laitteita, perusparannuksia, toimistoja ja ajoneuvoja, joiden käyttöikä usein on 30 vuotta tai vähemmän. Jos oletetaan näiden jäljellä olevan käyttöikänsä olevan 14 vuotta, jaetaan yli 5 vuoden vuokravastuusumma 9 vuodelle, josta saadaan yhden vuoden keskimääräinen kassavirta yli 5 vuoden vuokravastuulle. McDonald'sin osalta yhden vuoden keskimääräinen kassavirta yli 5 vuoden vuokravastuulle on isompi kuin viimeisen raportoidun vuoden 1993 kassavirta, joten on todennäköistä, että todellinen keskimääräinen jäljellä oleva käyttöikä on pidempi kuin aikaisemmin arvioitu 14 vuotta. Yksinkertaisuuden vuoksi Imhoff ym. lisäävät yhden vuoden oletettuun vuokrasopimusten oletettuun jäljellä olevaan käyttöikänsä, jolloin se on 15 vuotta ja tällöin yli 5 vuoden vuokravastuut jaetaan tasan 10 vuodelle. (Imhoff ym. 1991, 53–54.)

Tämä jälkeen Imhoff ym. (1991) laskevat käyttöleasingopimusten tulevien kassavirtojen nykyarvot käyttäen edellä ilmoitettuja oletuksia eli 10 prosentin korkokantaa ja 15 vuoden jäljellä olevaa käyttöikää ja he esittävät nykyarvot taulukkomuodossa. Heidän laskelmien mukaan McDonald'sin taseen ulkopuolisten vuokrasopimusvelkojen nykyarvo on noin kolmannes sen kaikista raportoiduista pitkä- ja lyhytaikaisista veloista, mikä

tarkoittaa, että sillä on merkittävä osa taseen ulkopuolista velkaa. Imhoff ym. testasivat vielä käyttämiään oletuksia laskelmalla kassavirtojen nykyarvot käyttämällä eri korkokantoja ja vuokrasopimusten jäljellä olevaa käyttöikää, mutta testit eivät osoittaneet käytettyjen oletuksien epävarmuutta. (Imhoff ym. 1991, 54.)

Öztürkillä & Sercemelillä (2016) ei ollut käytössään Pegasuksen vuosittaisia käyttöleasingvastuita, kun he tutkimustaan tehdessään arvioivat Pegasuksen kirjaamattomia vuokrasopimusvelkoja, koska Pegasus esitti ne vuoden 2015 tilinpäätöksessä jakaen ne alle vuoden sisällä erääntyviin, 1–5 vuoden päästä erääntyviin ja yli 5 vuoden päästä erääntyviin peruuttamattomiin käyttöleasingvastuisiin. Koska käyttöleasingsopimuksien nykyarvon määrittämisessä on välttämätöntä tietää sopimuksien kokonaisarvo ja vuokra-aika, joutuivat he tekemään oletuksia. He olettivat, että 1–5 vuoden päästä erääntyvien käyttöleasingsopimuksien vuokramaksut ovat yhtä suuret, joten he jakoivat tilinpäätöksessä esitetyn näiden vuosien summan tasan viidelle vuodelle. Lisäksi he olettivat, että myös yli 5 vuoden päästä erääntyvien käyttöleasingsopimuksien vuokramaksut ovat yhtä suuret keskenään, joten kun he tiesivät Pegasuksen käyttöleasingsopimuksien olevan korkeintaan 8 vuotta, jakoivat he yli 5 vuoden päästä erääntyvien vuokramaksujen summan jäljellä oleville kahdelle vuodelle. (Öztürk & Sercemeli 2016, 151.)

Pegasuksen kirjaamattomia vuokrasopimusvelkoja arvioidessa ja siihen liittyen käyttöleasingsopimuksien vuokramaksujen nykyarvoa määrittäessä Öztürk & Sercemeli joutuivat tekemään oletuksia myös korkokannan kohdalla. IFRS 16 -standardin mukaan vuokralle ottajan pitäisi määrittää maksamattomien vuokramaksujen vuokrasopimusvelan nykyarvo vuokra-ajan alussa diskonttaamalla ne. Diskonttauksessa tulisi käyttää vuokrasopimuksen sisäistä korkoa, mikäli se saadaan helposti selville. Jos sisäistä korkoa ei saada helposti selville, voidaan käyttää yrityksen lisäluoton korkoa. Öztürk & Sercemeli eivät saaneet selville Pegasuksen vuokrasopimuksien sisäistä korkoa eivätkä myöskään sen lisäluoton korkoa, joten he joutuivat tekemään korkokannan osalta oletuksen. He päätyivät käyttämään 10 prosentin korkokantaa, jota oli käytetty myös toisissa samantlaisissa tutkimuksissa. 10 prosentin oletuskorkokantaa olivat käyttäneet omissa tutkimuksissaan myös Imhoff ym. (1991), Beattie ym. (1998), Duke ym. (2009) ja Wong & Joshi (2005). Näiden oletuksien jälkeen Öztürk & Sercemeli laskivat Pegasuksen käyttöleasingsopimuksien nykyarvot vuosille 2016-2023. He esittivät ne taulukossa, johon oli koottu jokaisen vuoden minimi käyttöleasingvuokramaksut, 10 prosentin nykyarvokerroin ja käyttöleasingrahoitusten nykyarvot. (Öztürk & Sercemeli 2016, 151.)

4.2.2 Kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen arviointi

Imhoffin ym. (1991) mukaan tosiasiallisen aktiivisuuden vaikutuksia taseeseen arvioidessa on vuokrasopimusvelan arvioimisen lisäksi tärkeää arvioida myös kirjaamattomat

vuokrasopimusvarat. Kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen arvioimiseen vaikuttavat suunnitellut kassavirrat, lisäluoton korko ja edellisessä luvussa esitetty vuokrasopimusten jäljellä oleva käyttöikä. Näiden lisäksi vuokrasopimusvarojen arviointia tehdessä pitää arvioida vuokratun omaisuuden kokonaiskäyttöiän painotettu keskiarvo ja oletettu poistomenetelmä. Näistä kokonaiskäyttöikä on avain muuttuja, koska yritykset käyttävät useimpiin pitkäaikaisiin omaisuuseriin tasapoistoja, joten sen arviointi ei ole vaikeaa. Nämä ylimääräiset oletukset tekevät kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen arvioinnista vaikeampaa kuin vastaavien vuokrasopimusvelkojen arviointi. Virhemarginaali kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen kohdalla on +/- 5 prosenttia, mutta arvio on edelleen sallittavissa rajoissa ja se on parempi vaihtoehto kuin tosiasiallisen aktivoinnin vaikutusten huomiotta jättäminen kokonaan. (Imhoff ym. 1991, 55–56.)

Imhoffin ym. menetelmässä kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen arvioinnissa käytetään apuna aikaisemmin tehtyä arviota kirjaamattomista vuokrasopimusveloista, koska niillä on yhteys kirjaamattomiin vuokrasopimusvaroihin. Menetelmässä on taulukoitu taulukon 1 osoittamalla tavalla jaksottamattomat kirjaamattomat vuokrasopimusvarat prosentteina jäljellä olevasta kirjaamattomasta vuokrasopimusvelasta.

Taulukko 1 Kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen osuus kirjaamattomista vuokrasopimusveloista (Imhoff ym. 1991, 56)

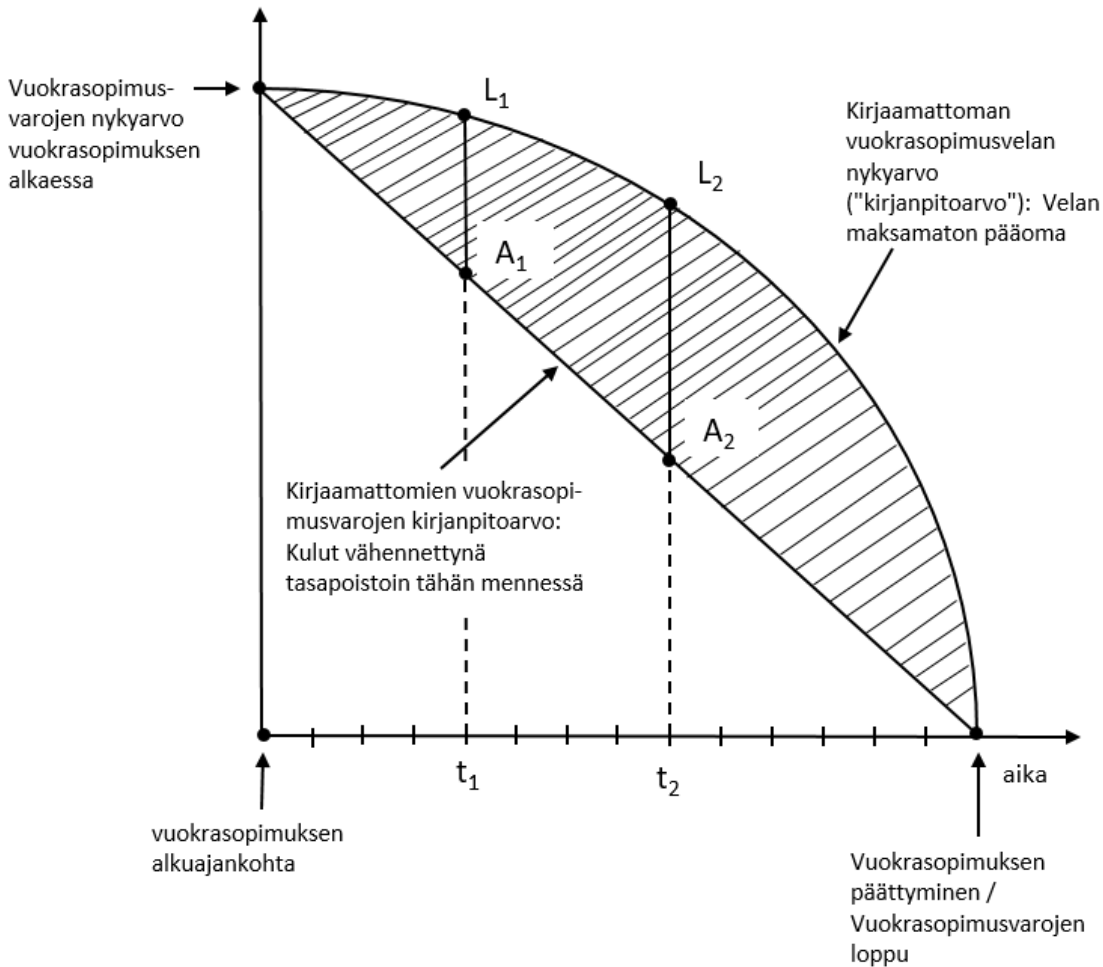
Kokonaiskäyttöikä (v)	Korkokanta (%)	McDonald'sin vuokrasopimusvarojen yhteys vuokrasopimusvelkoihin							Varojen ja velkojen maksimeron piste
		Vuokrasopimuksen käyttöiästä kulunut							
		20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	
10	8%	93%	90%	87%	84%	81%	78%	75%	53%
15	8%	91%	86%	82%	78%	74%	70%	66%	55%
20	8%	89%	83%	78%	73%	68%	64%	59%	56%
25	8%	87%	81%	75%	69%	64%	58%	53%	58%
30	8%	86%	79%	72%	66%	60%	54%	49%	59%
10	10%	92%	88%	85%	81%	78%	74%	71%	54%
15	10%	89%	84%	79%	74%	70%	65%	61%	56%
20	10%	87%	81%	75%	69%	64%	59%	54%	58%
25	10%	85%	78%	72%	65%	59%	53%	48%	59%
30	10%	84%	76%	69%	62%	55%	49%	43%	61%
10	12%	91%	87%	82%	78%	74%	71%	67%	55%
15	12%	88%	82%	77%	71%	66%	61%	57%	57%
20	12%	86%	79%	72%	66%	60%	55%	49%	59%
25	12%	84%	76%	69%	62%	56%	49%	44%	61%
30	12%	83%	75%	67%	59%	52%	45%	39%	63%

Taulukossa 1 on sarakkeina prosenttiosuudet 20-80%, jotka kuvaavat vuokrasopimusvarojen painotettua keskimääräistä jäljellä olevaa käyttöikä ja riveinä eri kokonaisvuokra-aikoja ja marginaalikorkokantoja. Sarakkeissa esitetyt prosenttiosuudet ovat

kaikki alle 100%, koska ensimmäisen vuokramaksun jälkeen kunkin kirjaamattoman vuokrasopimusvelan maksamaton saldo on suurempi kuin vastaavien kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen saldo. Taulukossa esitetyt arvot pohjautuvat kolmeen oletukseen, jotka sopivat useimpiin tapauksiin ja joiden ei pitäisi olla kohtuuttoman sitovia myöhemmässä analyysissä. Nämä kolme oletusta ovat:

1. kaikkien varojen kohdalla käytetään tasapoistoja
2. kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen ja kirjaamattoman vuokrasopimusvelan saldot ovat molemmat 100 prosenttia tulevien vuokramaksujen nykyarvosta jokaisen vuokrasopimuksen alussa
3. kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen ja kirjaamattoman vuokrasopimusvelan saldot ovat molemmat nolla viimeisen vuokramaksun jälkeen jokaisen vuokrasopimuksen kohdalla. (Imhoff ym. 1991, 56.)

Ensimmäiset vuokramaksut ovat pääasiassa korkomaksuja ja pääomaa lyhennetään hitaammin kuin mitä vuokrasopimusvaroihin liittyvää tasapoistoa kirjataan, koska kaikki korolliset velat maksetaan takaisin samansuuruisina maksuina. Myöhemmillä kausilla velan lyhennykset muodostuvat pääosin pääomasta ja tällöin ilmenee päinvastainen vaikutus. Kirjaamattoman vuokrasopimusvelan saldo on aina suurempi kuin kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen nettokirjanpitoarvo siihen saakka, kunnes vuokrasopimus päättyy. Kuviossa 5 on kuvattu tämä kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen nettokirjanpitoarvon ja kirjaamattoman vuokrasopimusvelan välinen yhteys vuokrasopimuksen aikana. (Imhoff ym. 1991, 57.)



Kuvio 5 Kirjaamattoman vuokraomaisuuden ja kirjaamattoman vuokravelan välinen yhteys (Imhoff ym.1991, 57)

Kuvion 5 vaaka-akseli kuvaa vuokra-aikaa ja pystyakseli vuokrasopimuksen arvoa. Kuvaajalta A nähdään kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen nettokirjanpitoarvo ja kuvaajalta L kirjaamattomien vuokrasopimusvelkojen nykyarvo vuokrasopimuksen ajanhetkenä t . Millä tahansa ajanhetkellä kuvaajan L arvo on kuvaajan A arvoa isompi, koska kuten edellä todettiin, kirjaamattoman vuokrasopimusvelan saldo on aina suurempi kuin kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen nettokirjanpitoarvo. (Imhoff ym. 1991, 57.)

Taulukoitujen prosentiosuuksien soveltaminen tutkittavan yrityksen tietoihin edellyttää arviota käyttöleasingsopimuksen koko käyttöiän painotetusta keskiarvosta ja jäljellä olevasta käyttöiästä. Imhoff ym. oletivat edellisessä luvussa kerrotuin perusteluin McDonald'sin käyttöleasingsopimuksien käyttöiän painotetuksi keskiarvoksi 30 vuotta ja jäljellä olevaksi käyttöiäksi 15 vuotta, mikä tarkoittaa, että 50 prosenttia vuokrasopimusten painotetusta keskimääräisestä käyttöiästä on vielä jäljellä. Tällöin taulukosta 1 voidaan lukea saraketta, jonka otsikko on 50%. Lisäksi Imhoff ym. arvioivat varovasti historiallisen lisäluoton korkokannan olevan 10 prosenttia, mikä tarkoittaa, että taulukosta 1 luetaan riviä, jossa käyttöleasingsopimuksien koko käyttöikä on 30 vuotta ja korkokanta 10

prosenttia. Tällöin taulukko antaa tuloksen, jonka mukaan kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen epäsuora nettomääräinen kirjanpitoarvo on 62 prosenttia arvioidusta kirjaamattomasta velasta. Aikaisemmin tehdyn laskelman vuoksi Imhoff ym. tiesivät, että vuokravarojen jäljellä oleva käyttöikä on vähintään 15 vuotta, joten he kokeilivat vaihtoehtoisesti tilannetta, jossa vuokrasopimusvarojen painotettu keskimääräinen koko käyttöikä olisi 25 vuotta ja korkokanta edelleen 10 prosenttia. Tällöin taulukosta 1 luetaan saraketta, jonka otsikko on 40%, koska käyttöiästä olisi kulunut jo 10 vuotta, mikä tarkoittaa, että 40 prosenttia käyttöiästä on kulunut. Tulokseksi saataisiin, että kirjaamattomat vuokrasopimusvarat ovat 72 prosenttia kirjaamattoman vuokrasopimusvelan määrästä. Taulukkoa 1 tarkastelemalla voidaan huomata, että useimmissa tapauksissa kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen prosenttiosuus kirjaamattomista vuokrasopimusveloista on 60-80 prosenttia. Tämä tarkoittaa, että ei olisi perusteetonta yksinkertaisesti käyttää 70 prosenttia nyrkkisääntönä arvioitaessa kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen määrä kirjaamattomista vuokrasopimusveloista. Imhoff ym. kuitenkin käyttivät näiden kahden tekemänsä arvion keskiarvoa arvioidessaan McDonald'sin vuokrasopimusvarojen määrää, joten he arvioivat McDonald'sin kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen olevan 67 prosenttia kirjaamattomasta vuokrasopimusvelasta. Tämä tarkoittaisi, että McDonald'sin taseessa esitetyt kokonaisvarat nousisivat kymmenyksen, jos käyttöleasingsopimukset olisi aktivoitu. Merkittävin ero syntyy kuitenkin McDonald'sin liitetiedoissa esitettyihin SFAS 13 (US GAAP) mukaan aktivoituihin vuokrasopimusvaroihin, koska Imhoffin ym. saama arvo on yli 10 kertaa suurempi kuin mitä McDonald's on ilmoittanut vuoden 1988 tilinpäätöksessään vuokrasopimusvarojen arvoksi. (Imhoff ym.1991, 57–58.)

Arvioidessaan Pegasuksen kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen määrää Öztürkillä & Sercemelilla ei ollut tiedossa käyttöleasingsopimuksien kautta vuokrattujen varojen koko elinkaarta eikä poistomenetelmää, joten he joutuivat näidenkin osalta tekemään oletuksia. Koska he ajautuivat tilanteeseen, jossa kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen määrittämiseen tarvittavat pakolliset elementit olivat tuntemattomia, joutuivat he toteamaan, että taseen ulkopuolisten vuokravarojen arvioinnin virhemarginaali saattaa ylittää +/- 5 prosentin virhemarginaalin. Tästä faktasta huolimatta oli kuitenkin mahdollista, että arvio saattaisi olla hyväksyttävissä rajoissa ja he totesivat sen olevan parempi vaihtoehto kuin jättää tosiasiallisen aktivoinnin vaikutukset kokonaan huomioimatta. (Öztürk & Sercemeli 2016, 151.)

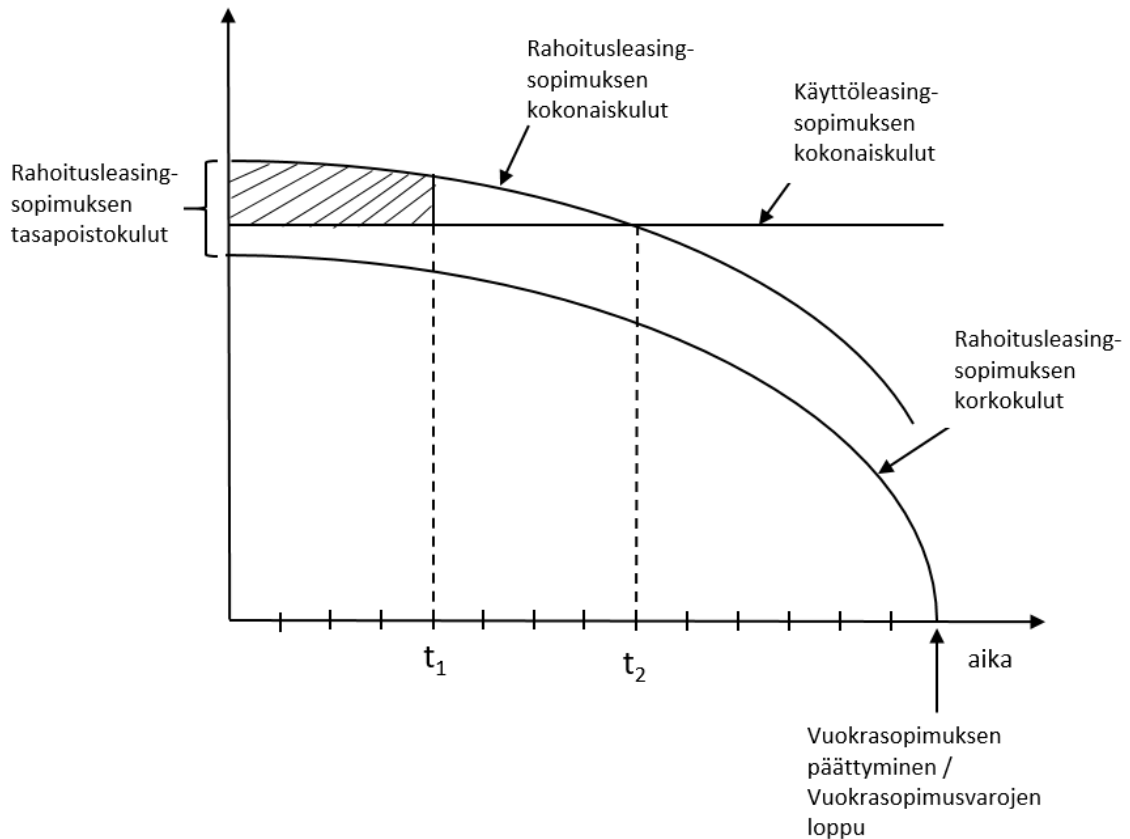
Öztürk & Sercemeli esittivät Imhoffin ym. (1991) tapaan taseen ulkopuolisten vuokrasopimusvelkojen ja -varojen välisen yhteyden taulukossa. He käyttivät taulukossaan samaa aikaväliä kuin Imhoff ym. (1991) vastaavassa taulukossaan taseen ulkopuolisten varojen arvioimiseksi. Taulukossa on kuvattu vuokrasopimusvarojen osuus prosentteina vuokrasopimusvelasta käyttöleasingsopimuksien koko elinkaaren eri pisteissä ja nämä eri pisteet on esitetty prosentteina käytetystä elinkaaresta. Taulukkoa muodostaessa Öztürk

& Sercemeli käyttivät samoja oletuksia kuin Imhoff ym. (1991) olettaen, että vuokrasopimuksen alussa sekä vuokrasopimusvarat että -velat ovat yhtä suuret kuin tulevien vuokramaksujen nykyarvo, ja että sekä vuokrasopimusvarat että -velat ovat yhtä kuin nolla vuokramaksujen päättyessä. Öztürk & Sercemeli päätyivät valitsemaan tunnuslukujen analysointia varten taulukostaan 50 prosentin sarakkeen, mikä tarkoittaa, että Pegasuksen käyttöleasingsopimuksien koko elinkaaresta olisi kulunut puolet, ja riveiltä he valitsivat rivin, jossa vuokrasopimuksen koko elinkaari on 8 vuotta ja korkokanta 10 prosenttia. Näiden valintojen jälkeen he pääsivät tulokseen, että arvio Pegasuksen kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen arvosta on 84,15 prosenttia kirjaamattomien vuokrasopimusvelkojen arvosta. Tämän seurauksen Pegasuksen kirjaamattomat vuokrasopimusvelat ja -varat eroavat toisistaan 15,85 prosenttia, mikä kuvaa lisävuokrakuluja. (Öztürk & Sercemeli 2016, 151–153.)

4.2.3 Tosiasiallisen aktivoinnin vaikutus nettotulokseen

Tosiasiallisella aktivoinnilla on vaikutuksia myös tuloslaskelman eriin ja sitä kautta nettotulokseen. Aktivoimattomista vuokrasopimuksista tuloslaskelmaan kirjataan vuokrakulut eli vuokriin liittyvät kassamaksut. Aktivoituista vuokrasopimuksista tuloslaskelmaan taas kirjataan vuokrasopimusvaroihin liittyvät poistot ja vuokrasopimukseen liittyvät korot. Taulukon 1 viimeisessä sarakkeessa on esitetty vuokrasopimuksen ajanhetki prosentteina jo käytetystä käyttöiästä, kun vuokrasopimusvarat ja -velat eroavat suurimmillaan toisistaan. Tämä vuokrasopimuksen ajanhetki on myös vuokrasopimuksen vaihe, jossa nettotulokset ovat samat molempien kirjaustapojen mukaan eli sekä rahoitusleasingsopimuksien että käyttöleasingsopimuksien kirjaustavan mukaan. Ennen tätä vaihetta rahoitusleasingsopimuksien kirjaustavan mukaan kirjatut poistot ja korkokulut ovat suuremmat kuin käyttöleasingsopimuksien kirjaustavan mukaan kirjatut vuokrakulut, ja vastavasti tämän vaiheen jälkeen tilanne muuttuu päinvastaiseksi. Ja kuten jo edellisissä luvuissa todettiin, kirjaamattomat vuokrasopimusvelat ovat aina kirjaamattomia vuokrasopimusvaroja suuremmat, mutta taulukon 1 viimeisen sarakkeen vaiheessa ne eroavat suurimmillaan toisistaan. (Imhoff ym.1991, 56, 58.)

Kuvio 6 osoittaa graafisesti käyttöleasing- ja rahoitusleasingsopimukseen liittyvien vuosikulujen keskinäisen yhteyden ja niihin liittyvien kirjaustapojen vaikutukset tuloslaskelmaan ja taseeseen. Kuviossa 6 on esitetty kirjatut vuokrakulut rahoitusleasingsopimuksien ja käyttöleasingsopimuksien osalta vuokrakauden aikana. (Imhoff ym.1991, 58–59.)



Kuvio 6 Käyttö- ja rahoitusleasingsopimusten vuosikulujen välinen yhteys (Imhoff ym. 1991, 59)

Kuviossa 6 ajanhetki t_2 kuvaa kriittistä pistettä, jossa kauden rahoitusleasingkulut ovat yhtä suuret kuin kauden käyttöleasingkulut. Samassa pisteessä myös aktivoitujen leasing-sopimusten velan ja varojen saldojen ero on suurimmillaan. Taulukon 1 viimeisestä sarakkeesta nähdään, että tämän piste on usein vuokrasopimuksen puolella välissä, jolloin 53–63 prosenttia vuokrasopimusvaroista on poistettu. Kuvion 6 oivallus on, että tosiasiallisen aktivoinnin vaikutus kuluvan kauden tulokseen on vähäinen, kun käyttöleasingsopimusten painotettu keskimääräinen käyttöikä on lähellä ajanhetkeä t_2 . Yritykselle, jolla on vakaa vuokrasopimuskanta, tämä on normaali tilanne, koska keskimääräisestä vuokrasopimuksesta on kulunut 50 prosenttia. Kuvion 6 väritetty alue kuvaa aikaa, jolloin rahoitusleasingkulujen kumulatiivinen ylitys käyttöleasingkuluihin nähden on yhtä suuri kuin ero aktivoitujen velan ja varojen välillä aikaan t_1 asti. (Imhoff ym. 1991, 58–59.)

Imhoff ym. (1991) analyysissä on tärkeää huomata, että koska McDonald'sin käyttöleasingsopimusten alkuperäisen käyttöiän painotetun keskiarvon oletetaan olevan 40–50 prosenttia käytetty tai jonkin aikaa ennen ajanhetkeä, jolloin vuokrasopimusvarojen ja -velan ero on suurimmillaan, analyysissä tosiasiallisen aktivoinnin vaikutukset pääomantuottoon (ROA) pitäisi ilmoittaa todellisuutta alhaisempana. Tämä tarkoittaa, että McDonald'sin vuoden 1988 nettotulos pienenee tosiasiallisen aktivoinnin seurauksena, jos vuokrasopimusten painotettu keskimääräinen ikä on aikaisempaan ajanhetkenä kuin

vuokrasopimusvarojen ja -velan maksimi erojen ajanhetki. Pääomantuoton laskemisessa on oletettu, että tosiasiallisen aktivoinnin vaikutus kuluvan kauden tulokseen on merkityksetön. Vuoden 1988 nettotuloksen vaikutuksien huomiotta jättäminen ei olennaisesti vaikuta myöskään velkaantumisasteen (D/E) tunnusluvun analyysiin. Imhoff ym. toteavatkin, että tosiasiallisen aktivoinnin vaikutukset kuluvan kauden tulokseen on vähäinen, joten he keskittyvät tarkastelemaan sen vaikutuksia taseeseen. Analyysinsä tuloksena Imhoff ym. toteavat, että mikäli McDonald's olisi aktivoinut käyttöleasingvuokrasopimuksensa, sen pääomantuotto (ROA) vuodelle 1988 olisi ollut noin 9 prosenttia pienempi ja sen velkaantumisaste (D/E) olisi ollut noin 30 prosenttia korkeampi. Nämä ovat merkittäviä vaikutuksia, ja ottamatta huomioon tosiasiallisen aktivoinnin mahdollisia vaikutuksia, olisi ollut vaikea tehdä merkityksellinen analyysi McDonald'sin suorituskyvystä ja velkaantumisasteesta. (Imhoff ym. 1991, 58–60.)

4.3 Tosiasiallisen aktivoinnin vaikutukset

Käyttöleasingsopimukset ovat tärkeä taseen ulkopuolisen rahoituksen- ja investointitoiminnan lähde useilla aloilla. On myös aloja, joilla ei ole lainkaan pitkäaikaisia vuokrasopimuksia ja toisilla aloilla niiden käyttö vaihtelee yritysten välillä. Tästä syystä tosiasiallinen aktivointi on tärkeä tekijä sekä toimialojen välisissä että toimialakohtaisissa vertailuissa. Arvopaperianalyttikkojen tekemissä yksityiskohtaisissa tilinpäätösanalyyyseissa toimialojen sisäiset vertailut ovat kaikkein oleellisimpia. Toimialojen välisiä vertailuja taas tehdään laskentatoimen tutkimuksissa, jossa velkaantumisastetta (D/E) käytetään usein selvitettäessä toimialojen välisiä vipuvaikutuseroja. Tosiasiallinen aktivointi toimii näissä molemmissa pyrkimyksissä. (Imhoff ym. 1991, 60–61.)

Imhoff ym. (1991) pyrkivät osoittamaan tutkimuksessaan, että sekä toimialojen sisäiset että toimialojen väliset vaikutukset voivat olla merkittäviä. Onnistuakseen tässä he sovelsivat tosiasiallisen aktivoinnin menetelmäänsä seitsemään yritysparin näytteeseen eri toimialoilta tilikaudella 1987. Yritysparit valittiin tunnistamalla ensin toimialat, joissa vuosien 1–5 käyttöleasingsopimuksien kassavirtojen keskimääräinen suhde raportoituihin kokonaisvaroihin nähden oli suhteellisen korkea. Jokaisen toimialan kohdalla pyrittiin löytämään yrityspareja, jotka olivat kooltaan verrattain samanlaisia raportoiduilla kokonaisvaroilla mitattuna, mutta olivat suhteellisen erilaisia käyttöleasingsopimuksien käytössä. Tosiasiallista aktivointia olisi voitu soveltaa minkä tahansa yrityksen lukuihin, mutta Imhoff ym. katsoivat parhaaksi käyttää yhtenäisiä oletuksia, jotta voitiin varmistaa, että tosiasiallisesta aktivoinnista johtuvat muutokset ja erot johtuvat yksinomaan käyttöleasingsopimusten eroista eikä olettamuksien eroista. Vaikka käytetyt yhtenäiset oletukset eivät ole yhtä sopivia kaikille 14 tutkitulle yritykselle, herkkyysskoheet kuitenkin osoittivat, että saadut tulokset olivat vankkoja. (Imhoff ym. 1991, 61.)

Imhoffin ym. (1991) mittasivat seitsemän yritysparin käyttöleasingsopimuksien tosiasiallisen aktivoinnin vaikutuksia pääoman tuottoon (ROA) ja velkaantumisasteeseen (D/E). Näiden seitsemän yritysparin kohdalla tosiasiallinen aktivointi perustui kuuteen yhtenäiseen oletukseen:

1. 10 prosenttia on sopiva korkokanta jokaiselle yritykselle
2. keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika käyttöleasingsopimukselle on 15 vuotta
3. kaikki suunnitellut kassavirrat tapahtuvat vuoden lopussa
4. kirjaamattomat vuokrasopimusvarat ovat 70 prosenttia kirjaamattomasta vuokrasopimusvelasta
5. yhdistetty efektiivinen veroaste on 40 prosenttia
6. vaikutus kuluvan kauden netto tuloon on nolla.

Tutkimusta aloitettaessa tiedettiin, että käyttöleasingsopimukset voivat olennaisesti vaikuttaa yritysten väliseen tilinpäätöksen avaintunnuslukujen vertailuun ja seitsemän yritysparin käyttöleasingsopimuksien tosiasiallisen aktivoinnin tulokset olivat johdonmukaisia tämän lähtökohdan kanssa. Yrityspareista niiden yritysten, joiden vuokrasopimuksien arvo on suuri, pääoman tuotto (ROA) laskee keskimäärin 34 prosenttia, kun taas yrityksillä, joiden vuokrasopimuksien arvo on pieni, pääoman tuotto laskee 10 prosenttia. Velkaantumisaste (D/E) nousee keskimäärin 191 prosenttia yritysparien yrityksillä, joilla vuokrasopimuksien arvo on suuri ja keskimäärin 47 prosenttia yrityksillä, joilla vuokrasopimuksien arvo on pienempi. Taseen ulkopuolisten käyttöleasingsopimuksien vaikutukset tarkoituksenmukaisessa analyysissä ja tilinpäätöstietojen vertailussa ovat niin merkittäviä, että niitä ei voi jättää huomiotta tässä ja lukuisissa muissa tapauksissa. (Imhoff ym. 1991, 61–62.)

5 EMPIIRINEN TUTKIMUS

5.1 Case-yrityksen esittely

Tässä tutkielmassa case-yrityksenä toimii Grano-konserni, jolla on toimipisteitä 25 paikkakunnalla eri puolilla Suomea sekä Virossa. Grano on graafisen alan markkinajohtaja Suomessa ja se tuottaa digi- ja painopalveluihin liittyviä tuotteita, markkinointia ja ratkaisuja helpottamaan asiakkaiden liiketoimintaa. Sen liikevaihto on noin 140 miljoonaa euroa ja sen palveluksessa työskentelee yli 1000 työntekijää. Tutkielmassa kohteena on koko konserni, koska kaikilla konserniyrityksillä on vuokrasopimuksia, joiden käsittelyä tutkimuksessa tarkastellaan. Tämän lisäksi Grano kuuluu Panostaja-konserniin, koska pääomasijoittajayritys Panostaja Oyj omistaa yli 50 prosenttia Grano-konsernin emoyhtiön osakkeista. (Grano 2018; Panostaja Oyj 2018.)

Grano ei tällä hetkellä sovelle IFRS-standardeja oman alakonserninsa tilinpäätöksessä, mutta sen yläkonsernin eli Panostaja-konsernin konsernitilinpäätös laaditaan IFRS-standardien mukaan, koska Panostaja Oyj on julkinen osakeyhtiö. Grano on kasvanut merkittävästi viime vuosina lukuisien yritysostojen kautta, mikä on johtanut siihen, että myös sen taloudellisia prosesseja pitää jatkuvasti kehittää. Yksi pitkään kehitys- ja muutostilalla pohdinnassa ollut asia on IFRS-tilinpäätökseen siirtyminen. Yksi siirtymistä puoltava fakta on, että Granon yläkonsernin Panostajan tilinpäätös laaditaan IFRS-standardien mukaan, mikä helpottaisi sen yhdistelyä Panostajan konsernitilinpäätökseen, kun tarvittavia oikaisuja ei tarvitsisi enää tehdä.

Tässä tutkielmassa Granosta puhuttaessa tarkoitetaan koko Grano-konsernia ja sen kohdalla puhuttaessa vuodesta 2017 tarkoitetaan sen tilikautta 1.11.2016-31.10.2017.

5.2 Case-yrityksen lähtötilanne

Grano-konsernin yhtiöillä on lukuisia vuokrasopimuksia, joihin kuuluvat tilavuokrat, autojen leasingvuokrat ja tuotannossa käytettävien koneiden, kuten paino- ja kopiokoneiden ym. leasingvuokrat. Vuokravastuiden arvo Granon tilinpäätöksessä 31.10.2017 oli yli 30 miljoonaa euroa, josta noin 22 miljoonaa euroa tulee tilavuokrista ja loput 8 miljoonaa autojen ja koneiden leasingvuokrista. Granon konsernitaseen arvo oli 31.10.2017 137 miljoonaa, joten vuokravastuiden osuus taseen arvosta on merkittävä. Vuokrakohteita, joista vuokravastuut muodostuvat on noin 600. Vuoden 2019 alussa käyttöönotettavalla uudella IFRS 16 vuokrasopimukset -standardilla tulisi siis olemaan merkittävä vaikutus Granon tilinpäätökseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin. Tästä syystä ennen IFRS-standardien soveltamiseen siirtymistä, Granon pitää selvittää, miten standardit vaikuttaisivat

sen tilinpäätökseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin, jotta se pystyy varautumaan muutoksiin ja tekemään lopullisen päätöksen siirtymisestä.

Panostajan on jo sovellettava IFRS-standardeja, koska se on julkinen osakeyhtiö, joten Granon vuokrasopimuksilla saattaa olla vaikutusta myös sen tilinpäätökseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin, kun uutta IFRS 16 -standardia aletaan soveltaa IAS 17 -standardin sijasta. Panostaja ilmoittikin tilinpäätöksensä 31.10.2017 liitetiedoissa, että sen tarkoituksena on tilikauden 2018 (1.11.2017–31.10.2018) aikana arvioida, miten IFRS 16 -standardi tulee vaikuttamaan sen raportoitaviin lukuihin (Panostaja Oyj 2017, 23).

Grano on tehnyt tilinpäätöksensä suomalaisen tilinpäätöskäytännön (FAS) mukaan, jossa vuokrasopimukset ja niihin liittyvät vastuut on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuokramaksut tuloslaskelmalla kuluina samaan tapaan kuin IAS 17 -standardin mukaan käyttöleasingsopimuksiksi luokitellut vuokrasopimukset. Granolla siirtyminen sovelta-
maan IFRS 16 -standardia tulisi siis vaikuttamaan taseeseen ja tiettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin.

5.3 Case-yrityksen vuokrasopimuksien tosiasiallinen aktivoiminen

Tutkimuksen empiirinen osuus suoritetaan soveltamalla Imhoffin ym. kehittämään tosiasiallisen aktivoiminnan menetelmää Granon tilinpäätöksen 2017 lukuihin ja huomioimalla samalla IFRS 16 -standardin tuomat muutokset. Imhoff ym. (1991) aloittivat menetelmänsä taulukoimalla case-yrityksensä McDonald'sin tilinpäätöksen 1988 avainluvut eli kokonaisvarat ja -velat, raportoidun oman pääoman, nettotuloksen ja kirjanpidollisen verokannan sekä liitetiedoissa esitetyt tiedot vuokrasopimuksista. Taulukossa 2 on esitetty Granon tilinpäätöksen 2017 avainluvut ja liitetiedoissa esitetyt vuokravastuut.

Taulukko 2 Granon tilinpäätöksen 2017 avainluvut ja vuokrasopimusten liitetiedot

Tilinpäätöksen 2017 avainluvut	
Kokonaisvarat *	135 479 553,94
Kokonaisvelat	86 105 189,79
Oma pääoma	49 374 364,15
Nettotulos	2 421 162,21
Raportoitu kirjanpidollinen verokanta	23%
Vuokrakulut	6 786 182,40
*kokonaisvaroista vähennetty taseen vastattavaa puolella esitetty vähemmistöosuus	
Vähemmistöosuus	1 046 736,20
Leasingvastuut sis.alv	
Yhden vuoden kuluessa	3 245 953,35
Yli yhden, enintään 5 vuoden kuluessa	5 369 035,13
Yli viiden vuoden kuluessa	0,00
Yhteensä	8 614 988,48
Vuokravastuut sis.alv	
Yhden vuoden kuluessa	5 677 309,50
Yli yhden, enintään 5 vuoden kuluessa	13 778 173,55
Yli viiden vuoden kuluessa	2 586 550,04
Yhteensä	22 042 033,09

Granon taseen vastattavaa puoli oli tilinpäätöksessä 2017 jaettu kolmeen osaan, omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja vieraaseen pääomaan. Imhoffin menetelmässä ei ole käsitelty vähemmistöosuutta, joten se on jätetty myös tässä tutkimuksessa käsittelemättä. Tästä syystä sen arvo on vähennetty myös kokonaisvaroista, jotka ovat vähennyksen jälkeen 135,5 miljoonaa euroa. Granon kokonaisvelat tilinpäätöksessä 2017 olivat 86,1 miljoonaa euroa ja oma pääoma 49,4 miljoonaa euroa sekä nettotulos 2,4 miljoonaa euroa. Kirjanpidollinen verokanta laskettiin jakamalla tuloslaskelmalla esitetyt tuloverot tuloksella ennen veroja, josta kirjanpidolliseksi verokannaksi saatiin 23 prosenttia. Lisäksi taulukkoon 2 on lisätty Granon tuloslaskelman liiketoiminnan muiden kulujen liitetiedoista vuokrakulujen määrä 6,8 miljoonaa euroa, vaikka Imhoff ym. (1991) eivät ole vastaavaa lukua McDonald'sin osalta esittänyt. Vuokrakulujen määrä on kuitenkin olennainen tieto tämän tutkielman kannalta, koska sitä käytetään apuna laskettaessa keskimääräistä vuokra-aikaa ja sen esittämistapa tuloslaskelmalla muuttuu siirryttäessä IFRS-standardien soveltamiseen. Lisäksi suomalaisessa kirjanpitokäytännössä sitä ei yleensä esitetä vuokravastuita koskevassa liitetiedossa toisin kuin esimerkiksi McDonald'sin kohdalla.

Imhoffin ym. (1991) esittivät tutkimuksessaan McDonald'sin vuokraliitteen tiedot, jossa oli taulukoitu vuosien 1989–1993 tulevat vuokramaksut kukin erikseen ja vuoden 1993 jälkeen maksettavien vuokramaksujen yhteissumman omana rivinä. Lisäksi nämä

oli eritelty rahoitus- ja käyttöleasingopimuksiin. McDonald's kertoi liitetiedoissaan myös paljon lisätietoa vuokrasopimuksista, kuten millaisista vuokrasopimuksista summat koostuvat, vuokrasopimuksien kappalemääristä, vuokra-ajoista ja -kuluista. (Imhoff ym. 1991, 54.) Taulukossa 2 on kaikki tiedot, mitä Grano on esittänyt oman tilinpäätöksensä liitetiedoissa vuokrasopimukseen liittyen. Grano on esittänyt vuokrista suomalaisen tapaan vuokravastuut eli vähimmäissummat, jotka Grano on vuokrasopimuksien kautta sitoutunut maksamaan. Grano on jakanut vuokravastuut leasingvastuisiin ja muihin vuokravastuisiin niin, että leasingvastuissa on esitetty leasingopimuksien kautta hankittujen sopimuksien vähimmäismaksut ja muissa vuokravastuissa tiloihin liittyvien vuokrasopimuksien vähimmäismaksut. Kun McDonald's oli jakanut viiden ensimmäisen vuoden vähimmäisvuokramaksut joka vuodelle erikseen, on Grano esittänyt vain ensimmäisen vuoden vähimmäisvuokramaksut omana eränään. Tämän jälkeen se on esittänyt seuraavan neljän vuoden vuokramaksut yhtenä kokonaissummana ja yli viiden vuoden jälkeen maksettavat vuokramaksut yhtenä kokonaissummana. Taulukosta 2 nähdään, että Granolla ei ole yli 5 vuoden jälkeen erääntyviä leasingvuokrasopimuksia lainkaan. Vuonna 2018 maksettavien leasingvuokrasopimuksien yhteissumma on 3,2 miljoonaa euroa ja vuosina 2019–2022 maksettavien 5,4 miljoonaa euroa. Tiloihin liittyviä vuokramaksuja Granolla on yli viiden vuoden päästä eli vuonna 2023 tai sen jälkeen yhteensä 2,6 miljoonalla eurolla. Vuonna 2018 tiloihin liittyviä maksettavia vuokria Granolla on 5,7 miljoonalla eurolla ja vuosina 2019–2022 13,8 miljoonalla eurolla. Jos lasketaan yhteen leasingvuokrasopimuksien ja tiloihin liittyvien vuokrasopimuksien vuonna 2018 maksettavien vuokrien summat ja vähennetään niistä arvonlisäverot (24%), saadaan vuokravastuiden perusteella arvio vuoden 2018 vuokratulusta, mikä on 7,2 miljoonaa euroa. Tuon perusteella nähdään, että vuokratulot tulevat nousemaan vähintään 400 tuhannella eurolla, jos vuokrasopimuskanta pysyy samana. Summa ei ole tarkka, koska joissakin tilavuokrasopimuksissa ei ole arvonlisäveroa, joten näiden sopimuksien osalta vuokravastuusta on vähennetty arvonlisäveron verran liikaa.

5.3.1 Kirjaamattomien vuokrasopimusvelkojen arviointi

Kun taustatiedot ovat tiedossa, lähdetään varsinaisesti soveltamaan Imhoffin ym. (1991) tosiasiallisen aktivoinnin menetelmää. Ensimmäisenä pitää arvioida kirjaamattomat vuokrasopimusvelat. Jotta se voidaan tehdä, pitää ensin arvioida vuokrasopimukseen liittyvien tulevien kassavirtojen nykyarvo ja sen laskemiseksi taas pitää arvioida sopiva korkotaso ja kaava yli viiden vuoden päästä maksettaville vuokramaksuille. Granon kohdalla pitää selvittää kaava kaikille ensimmäisen vuoden jälkeen maksettaville vuokramaksuille, koska Granon liitetiedoissa oli eritelty vain ensimmäisenä vuonna maksettavien vuokramaksujen summa omana eränään. Imhoff ym. (1991) käyttivät McDonald'sin kohdalla

kiinteän pitkäaikaisen velan historiallisen koron keskiarvoa, jonka he saivat lainoihin liittyvästä tilinpäätöksen liitetiedosta. IFRS 16 -standardin mukaan diskonttauksessa käytetään vuokrasopimuksen sisäistä korkoa, tai jos sitä ei pystytä helposti määrittämään, käytetään lisäluoton korkoa. Käytettävissä olevilla tiedoilla ei pystytä määrittämään Granon vuokrasopimusten sisäistä korkoa, joten tällöin pitäisi käyttää lisäluoton korkoa. Granon kohdalla lisäluoton korko on sellainen tieto, jota ei voida tässä tutkielmassa suoraan käyttää, koska se perustuu rahoitussopimukseen eikä siten ole julkinen tieto. (Talousjohtaja) Tässä tutkielmassa lisäluoton korkona käytetään Suomen pankin tilastojen mukaista rahalaitosten uusien yrityslainojen laskennallista korkomarginaalia Granon tilinpäätöspäivältä 31.10.2017, joka on 1,72 prosenttia. (Suomen pankki)

Seuraavaksi pitää ratkaista kaava ensimmäisen vuoden jälkeen maksettaville vuokramaksuille. Koska tilinpäätöksessä erikseen esitetyt leasingvuokrat ja tilavuokrat ovat luonteeltaan, arvoltaan ja vuokra-ajaltaan hyvin erilaisia, käsitellään ne erikseen, jotta päästään tarkempaan lopputulokseen. Tilinpäätöksestä 2017 nähtiin, ettei Granolla ole leasingvuokrien osalta vuokramaksuja enää vuoden 2022 jälkeen, joten niiden osalta pitää selvittää kaava vain vuosien 2019–2022 vuokramaksuille. Granon talousjohtajan mukaan vuonna 2017 lähes kaikkien leasingopimusten vuokra-ajat olivat viisi vuotta ja taulukosta 3 nähdään, että ainakaan yli viiden vuoden sopimuksia ei ollut (Talousjohtaja). Vuokramaksujen kaavaa ratkaistaessa ei voida käyttää apuna tilinpäätöksessä esitettyjä vertailukauden 2016 tietoja, koska toimintakertomuksesta selviää, että Grano on tilikauden 2017 aikana tehnyt lukuisia yrityskauppoja, jotka ovat todennäköisesti vaikuttaneet raportoitujen vuokravastuiden määrään. Granon leasingvuokravastuut kasvoivat yli 3 miljoonalla eurolla tilikauteen 2016 nähden. Yritysjärjestelyistä johtuen oletetaan, että vuonna 2017 uusia leasingopimuksia on tehty normaalia vähemmän, koska toimintoja on jouduttu yhdistelemään ja koneita on siirretty toimipisteestä toiseen, joten uusia ei ole tarvinnut hankkia. Tästä johtuen vuonna 2022 maksettavien leasingvuokrien määrä on aiempia vuosia pienempi. Koska vuoden 2018 leasingvuokramaksujen osuus kaikista leasingvuokramaksuista on merkittävä (37,8%), oletetaan että myös vuosille 2019–2022 ilmoitetuista 5,4 miljoonan euron vuokramaksuista merkittävä osa eräännyy ensimmäisenä vuonna eli 2019. Näiden oletuksien perusteella päätetään jakaa tilinpäätöksessä 2017 esitetty 5,4 miljoonaa euroa vuosille 2019–2022 niin, että vuoden 2019 osuus on 45 prosenttia, vuoden 2020 osuus 30 prosenttia, vuoden 2021 osuus 20 prosenttia ja vuoden 2022 osuus 5 prosenttia. Tätä jakoa apuna käyttäen taulukossa 3 on esitetty Granon leasingvuokrasopimusten suunnitellut kassavirrat Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan.

Taulukko 3 Granon leasingvuokrasopimusten vastaava nykyarvo

Vuosi	Suunnitellut kassavirrat (tulevat vuokramaksut)	1,72% nykyarvo- kerroin	Kassavirtojen nykyarvo
2018	3 245 953,35	0,98309	3 191 067,00
2019	2 416 065,81	0,96647	2 335 049,31
2020	1 610 710,54	0,95013	1 530 377,06
2021	1 073 807,03	0,93406	1 002 999,77
2022	268 451,76	0,91827	246 509,97
2023	0,00	0,90274	0,00
Yhteensä	8 614 988,48		8 306 003,11

Granon suunnitellut kassavirrat leasingmaksujen osalta vuodelle 2018 on 3,2 miljoonaa euroa ja tilinpäätöksessä 2017 esitetty 5,4 miljoonaa euroa vuosille 2019–2022 on jaettu näille vuosille edellisessä kappaleessa esitetyllä tavalla niin, että suunnitellut kassavirrat vuodelle 2019 ovat 2,4 miljoonaa euroa, vuodelle 2020 1,6 miljoonaa euroa, vuodelle 2021 1,1 miljoonaa euroa ja vuodelle 2022 0,3 miljoonaa euroa. Suunniteltujen kassavirtojen jälkeen taulukossa 3 on esitetty jokaiselle vuodelle nykyarvokerroin IFRS 16 -standardin mukaisen lisäluoton koron 1,72 prosentin mukaan (Suomen pankki). Nykyarvo- eli diskonttokertoimet on laskettu kaavalla:

$$P(T) = \frac{1}{(1+r)^T}$$

$P(T)$ = nykyarvokerroin

r = lisäluoton korko

T = aika vuosina

Taulukon 3 viimeisessä sarakkeessa on esitetty kassavirtojen nykyarvot, joiden yhteenlaskettu summa on myös kirjaamattomien vuokrasopimusvelkojen arvo. Granolla kirjaamattomien vuokrasopimusvelkojen arvo leasingvuokrien osalta taulukon 3 mukaan on 8,3 miljoonaa euroa.

Seuraavaksi selvitetään kaava Granon tilavuokriin liittyville vuokramaksuille ensimmäisen vuoden jälkeen. Tilavuokrien kohdalla tämä on vaikeampaa, koska niissä on enemmän vaihtelua sopimusten arvoissa ja kestoissa. Granon vuokrasopimuskannan mukaan tilavuokrien keskimääräinen vastuu-aika on 19 kuukautta eli noin 1,5 vuotta, mutta sopimusten, joiden vastuu-aika on 19 kuukautta tai vähemmän, yhteenlaskettu vastuu on noin 1,1 miljoonaa euroa eli vain alle 5 prosenttia kaikista vastuista. Tämä tarkoittaa, että vuokrasopimusten painotettu keskiarvo on enemmän kuin 19 kuukautta. Vuokrasopimusten painotettu keskiarvo on 60 kuukautta eli 5 vuotta. Suurin osa sopimuksista on lyhyempiä, mutta vuokravastuuarvoltaan suurimmat sopimukset ovat vastuuajaltaan

pidempiä. Tilinpäätöksessä 2017 esitetyistä vuokravastuista pisimmät ulottuvat vuoteen 2026. (Talousjohtaja)

Ensin pitää jakaa tilinpäätöksessä 2017 esitetty vuosien 2019–2022 13,8 miljoonan euron vuokramaksut näille vuosille. Tilinpäätöksessä 2017 esitettyjen vuokravastuiden osuudet jakautuvat niin, että vuoden 2018 vastuut ovat 25,8 prosenttia kaikista vuokravastuista, vuosien 2019–2022 vuokravastuut 62,5 prosenttia ja vuosien 2023–2026 vuokravastuut 11,7 prosenttia. Vuosien 2019–2022 vastuiden osuus on sama kuin leasingvuokrien kohdalla, joten sen jakaumaa päätettiin käyttää apuna myös tilavuokrien jaossa. Leasingvuokrien kohdalla ensimmäisen vuoden 2019 osuus tässä osiossa oli 45 prosenttia, mutta vuoden 2022 jälkeen ei enää ollut vuokramaksuja. Päätettiin, että tilavuokrien kohdalla vuoden 2019 osalta käytetään 33 prosenttia, joka saadaan vähentämällä 45 prosenttiyksiköstä 12 prosenttiyksikköä, joka on vuoden 2022 jälkeen maksettavien vuokrien osuus kaikista vuokravastuista. Vuoden 2020 kohdalla päätettiin käyttää samaa osuutta kuin leasingvuokrien kohdalla eli 30 prosenttia, jonka jälkeen jäljelle jää 37 prosenttia, joka pitää jakaa vuosille 2021 ja 2022. Koska vuokravastuut vähenevät vuosi vuodelta, päätettiin käyttää vuoden 2022 kohdalla 12 prosenttia, joka on myös alkuperäisessä tilinpäätöksessä esitetyssä jaossa viimeisten vuosien osuus. Tämän jälkeen vuoden 2021 osuudeksi jää 25 prosenttia.

Granon talousjohtajan mukaan vain muutama vuokrasopimus ulottuu vuosille 2023–2026, mutta niiden kuukaudessa maksettavat summat ovat merkittäviä muihin vuokrasopimuksiin nähden. Tämän viimeisen tilinpäätöksessä esitetyn 2,6 miljoonan euron vastuusumman osuus kaikista tilavuokravastuista oli 11,7 prosenttia. Se päätettiin jakaa vuosille 2023–2026 niin, että vuoden 2023 osuus on 40 prosenttia, vuoden 2024 osuus 30 prosenttia, vuoden 2025 osuus 25 prosenttia ja vuoden 2026 osuus 5 prosenttia. (Talousjohtaja). Tätä jakoa apuna käyttäen taulukossa 4 on esitetty Granon tilavuokriin liittyvät suunniteltujen kassavirtojen nykyarvot vuosille 2018–2026 Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan.

Taulukko 4 Granon tilavuokrasopimuksien vastaava nykyarvo

Vuosi	Suunnitellut kassavirrat (tulevat vuokramaksut) (€)	1,72% nykyarvo- kerroin	Kassavirtojen nykyarvo (€)
2018	5 677 309,50	0,98309	5 581 310,95
2019	4 546 797,27	0,96647	4 394 332,22
2020	4 133 452,07	0,95013	3 927 297,95
2021	3 444 543,39	0,93406	3 217 408,86
2022	1 653 380,83	0,91827	1 518 242,48
2023	1 034 620,02	0,90274	933 991,16
2024	775 965,01	0,88747	688 648,62
2025	646 637,51	0,87247	564 170,12
2026	129 327,50	0,85771	110 926,10
Yhteensä	22 042 033,09		20 936 328,47

Ensimmäisenä taulukossa 4 on Granon tilavuokriin liittyvät suunnitellut kassavirrat, jotka on tilinpäätöksessä 2017 esitetyt 22,0 miljoonan euron tilavuokravastuut jaettuna vuosille 2018–2026. Vuoden 2018 osuus on saatu suoraan tilinpäätöksestä 2017 ja se on 5,7 miljoonaa euroa. Vuosien 2019–2026 osuus on jaettu edellisessä kappaleessa esitetyn jaon mukaan niin, että vuoden 2019 osuus on 4,5 miljoonaa euroa, vuoden 2020 4,1 miljoonaa euroa, vuoden 2021 osuus 3,4 miljoonaa euroa, vuoden 2022 osuus 1,7 miljoonaa euroa, vuoden 2023 osuus 1,0 miljoonaa euroa, vuoden 2024 osuus 0,8 miljoonaa euroa, vuoden 2025 osuus 0,6 miljoonaa euroa ja vuoden 2026 osuus 0,1 miljoonaa euroa. Suunniteltujen kassavirtojen jälkeen taulukossa 4 on esitetty nykyarvokerroin jokaiselle vuodelle. Nykyarvokerroimet on laskettu samaa kaavaa käyttäen kuin leasingvuokrien kohdalla. Viimeisestä sarakkeesta nähdään tilavuokriin liittyvien kassavirtojen nykyarvot, joiden yhteissumma on kirjaamattomien vuokrasopimusvelkojen arvo tilavuokrien osalta. Granon tilavuokrien kirjaamaton vuokrasopimusvelka on 20,9 miljoonaa euroa.

Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan Granon kirjaamaton vuokrasopimusvelka on 29,2 miljoonaa euroa, kun lasketaan yhteen taulukossa 3 esitetty leasingvuokrasopimuksien kassavirtojen nykyarvo ja taulukossa 4 esitetty tilavuokrien kassavirtojen nykyarvo. Imhoffin ym. menetelmä ei kuitenkaan ota huomioon kaikkia seikkoja, jotka IFRS 16 -standardi tuo mukanaan. Luvussa 5.4 Imhoffin ym. (1991) menetelmän vaikutuksiin yhdistetään IFRS 16 -standardin mukaiset vaikutukset Granon vuokrasopimusvelan määrittämiseen diskonttokoron lisäksi.

5.3.2 Kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen arviointi

Kirjaamattomia vuokrasopimusvaroja arvioidessa käytetään apuna edellisessä luvussa selvitettyä kirjaamatonta vuokrasopimusvelan arvoa, koska niiden välillä on yhteys.

Vuokrasopimusvelan lisäksi vuokrasopimusvarojen arviointia varten pitää tietää tai arvioida vuokrasopimuksien jäljellä oleva käyttöikä, kokonaiskäyttöiän painotettu keskiarvo ja oletettu poistomenetelmä. Taulukossa 5 on esitetty Granon kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen osuus vuokrasopimusveloista vuokrasopimuksen eri vaiheissa, ilmaistuna prosentteina käyttöiän kuluneesta ajasta ja eri kokonaiskäyttöiällä ja korkokannoilla mitattuna. Granon kirjaamattomia vuokrasopimusvaroja arvioidessa käytetään samoja oletuksia, joita Imhoff ym. (1991) käyttivät. Granon kaikkien vuokrasopimusten kohdalla oletetaan käytettävän tasapoistomenetelmää ja kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen ja -velkojen saldojen oletetaan olevan 100 prosenttia tulevien vuokramaksujen nykyarvosta vuokrasopimuksen alussa ja nolla viimeisen vuokramaksun jälkeen. Tasapoistomenetelmä ei varsinaisesti ole oletus, koska myös Granon talousjohtaja sanoi, että vuokrasopimusten käsittelyyn valittaisiin mitä todennäköisemmin tasapoistomenetelmä. Taulukon 5 sarakkeissa esitetyt prosenttiosuudet vuokrasopimuksen jo kuluneesta ajasta ovat kaikki alle 100 prosenttia, koska ensimmäisen vuokramaksun jälkeen jokaisen kirjaamattoman vuokrasopimusvelan maksamaton saldo on suurempi kuin vastaavien kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen saldo.

Taulukko 5 Granon kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen osuus (%) kirjaamattomista vuokrasopimusveloista

Kokonais- käyttöikä (v)	Korko- kanta (%)	Vuokrasopimusvarojen osuus vuokrasopimusveloista								
		Vuokrasopimuksen käyttöiästä kulunut								
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
3	0,72%	99,9%	99,8%	99,7%	99,6%	99,5%	99,4%	99,3%	99,1%	99,0%
5	0,72%	99,8%	99,6%	99,5%	99,3%	99,1%	98,9%	98,8%	98,6%	98,4%
7	0,72%	99,8%	99,5%	99,3%	99,0%	98,8%	98,5%	98,3%	98,0%	97,8%
9	0,72%	99,7%	99,4%	99,0%	98,7%	98,4%	98,1%	97,8%	97,5%	97,2%
3	1,72%	99,7%	99,5%	99,2%	99,0%	98,7%	98,5%	98,2%	98,0%	97,7%
5	1,72%	99,6%	99,2%	98,7%	98,3%	97,9%	97,5%	97,1%	96,7%	96,3%
7	1,72%	99,4%	98,8%	98,3%	97,7%	97,1%	96,5%	96,0%	95,4%	94,8%
9	1,72%	99,3%	98,5%	97,8%	97,0%	96,3%	95,6%	94,9%	94,1%	93,4%
3	2,72%	99,6%	99,2%	98,8%	98,4%	98,0%	97,6%	97,2%	96,9%	96,5%
5	2,72%	99,3%	98,7%	98,0%	97,4%	96,8%	96,1%	95,5%	94,8%	94,2%
7	2,72%	99,1%	98,2%	97,3%	96,4%	95,5%	94,6%	93,8%	92,9%	92,0%
9	2,72%	98,8%	97,7%	96,6%	95,4%	94,3%	93,2%	92,1%	91,0%	89,9%

Granon leasingvuokrasopimusten kokonaiskäyttöiän tiedetään olevan 5 vuotta ja tilavuokrasopimusten vaihtelevan paljon, mutta painotettu keskiarvo on myös 5 vuotta. Taulukossa 5 käytettiin kokonaiskäyttöiä molemmin puolin 5 vuotta niin, että vaihtoehtoisiksi kokonaiskäyttöiksi valittiin 3, 5, 7 ja 9 vuotta. Korkokantoina käytettiin Suomen pankin tilastojen mukaista rahalaitosten uusien yrityslainojen laskennallista korkomarginaalia Granon tilinpäätöspäivältä 31.10.2017, joka on 1,72 prosenttia. Lisäksi

vaihtoehtoisiksi korkokannoiksi valittiin sekä yhtä prosenttiyksikköä pienempi ja suurempi korkokanta, koska Suomen pankin tilastosta näkyy, että yrityslainojen korot ovat viimeisen viiden vuoden aikana pysyneet 1 ja 3 prosentin välillä. Käytetyt korkokannat ovat siis 0,72, 1,72 ja 2,72 prosenttia. Tämän jälkeen edellä mainituilla tiedoilla laskettiin Granon kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen osuudet kirjaamattomista vuokrasopimusveloista ja ne on esitetty taulukossa 5. Kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen osuus kirjaamattomista vuokrasopimusveloista on laskettu käyttäen kaavaa:

$$\frac{\text{Varat}}{\text{Velat}} = \frac{\text{Jäljellä oleva käyttöikä}}{\text{Kokonaiskäyttöikä}} \times \frac{\text{Nykyarvon annuiteettitekijä koko käyttöiälle (n)}}{\text{Nykyarvon annuiteettitekijä jäljellä olevalle käyttöiälle (n)}}$$

Nykyarvon annuiteettitekijän laskemiseen käytettiin kaavaa:

$$\frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$$

r = korkokanta

Taulukkoa 5 silmäiltäessä voidaan huomata, että kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen osuus kirjaamattomista vuokrasopimusveloista ei vaihtele paljoakaan. Kaikki arvot ovat 89,9 ja 99,9 prosentin välillä. Jos näitä arvoja vertaa edellä taulukossa 1 esitettyihin McDonald'sin vastaaviin arvoihin, joissa osuudet vaihtelevat 39 ja 93 prosentin välillä, voidaan todeta Granon kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen ja -velkojen arvojen välillä olevan vähemmän eroa. Tämä johtuu siitä, että tässä tutkimuksessa käytetyt Granon korot ovat huomattavasti pienemmät kuin Imhoffin ym. (1991) käyttämät McDonald'sin korot (8–12%). Korkeeroihin voivat vaikuttaa maantieteelliset ja kulttuurilliset erot Yhdysvaltojen ja Suomen välillä sekä tietenkin ajankohtien 26 vuoden ero. Granon vuokramaksuista suurin osa on siis pääomaa, joten vuokrasopimusvelkaa lyhennetään lähes saman verran kuin mitä vuokrasopimusvarojen tasapoisto on, joten näiden arvot eivät missään vaiheessa eroa paljoakaan toisistaan. Taulukosta 5 on korostettu oranssilla rivi, jossa kokonaiskäyttöikä on 5 vuotta ja korkokanta 1,72 prosenttia. Tämän rivin arvoja käytetään myöhemmissä laskelmissa, koska Granon leasingsopimuksien kokonaiskäyttöikä on 5 vuotta ja tilavuokrasopimuksien painotettu kokonaiskäyttöikä on 5 vuotta. Lisäksi käytettäväksi korkokannaksi valittiin IFRS 16 -standardin mukainen lisäluoton korko, jonka kohdalla tässä tutkielmassa käytetään Suomen pankin mukaista yrityslainojen keskimääräistä korkomarginaalia. Taulukossa 5 haluttiin kuitenkin esittää myös muiden korkokantojen mukaan lasketut tulokset, jotta nähdään miten mahdollinen koron vaihtelu vaikuttaisi kirjaamattomien vuokrasopimusvarojen osuuteen. Mutta kuten taulukosta 5 nähdään vaihtelua ei juurikaan tapahdu, joten virhemarginaali on hyvin pieni. Jos esimerkiksi verrataan rivien arvoja, joissa kokonaiskäyttöikä on 5 vuotta, huomataan, että

vuokrasopimusvarojen osuudet vuokrasopimusveloista ovat 94,2–99,8 prosentin välillä, kun taas Imhoffin ym. (1991) esittämissä vastaavissa McDonald'sin osuuksissa arvot ovat 25 vuoden kokonaiskäyttöiän kohdalla 44–87 prosentin välillä.

Jäljellä olevan käyttöiän arvioiminen on vaikeaa, mutta Bennettin & Bradburyn (2003, 112) mukaan oletus, että vuokrasopimuksen käyttöiästä on kulunut 50 prosenttia, on ratkaiseva, jos vuokra-aika on lyhyt. Granon vuokra-ajat ovat lyhyitä, jos verrataan Imhoffin ym. (1991) tutkiman McDonald'sin vuokra-aikoihin. Tämän perusteella Granon vuokrasopimuksien käyttöajasta oletetaan kuluneen 50 prosenttia, joten taulukon 5 mukaan Granon kirjaamattomat vuokrasopimusvarat ovat 97,9 prosenttia kirjaamattomista vuokrasopimusveloista. Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan Granon kirjaamattomat vuokrasopimusvelat ovat 29,2 miljoonaa euroa, joten kirjaamattomat vuokrasopimusvarat ovat 28,6 miljoonaa euroa.

5.3.3 Tosiasiallisen aktiivoinnin vaikutus tulokseen

Granon tilikauden 2017 vuokratulot olivat 6,8 miljoonaa euroa, kuten taulukosta 2 nähdään, ja ne oli kirjattu tuloslaskelmassa liiketoiminnan muihin kuluihin. Jos vuokrat olisi aktivoitu taseeseen, olisi ne esitetty vuokrasopimusvarojen poistoina ja vuokrasopimusvelkaan liittyvinä korkokuluina. Kuten luvussa 4.2.3 kerrottiin yritykselle, jolla on vakaa vuokrasopimuskanta, tosiasiallisen aktiivoinnin vaikutus kuluvan kauden tuloihin on vähäinen, koska keskimääräisestä vuokrasopimuksesta on kulunut 50 prosenttia. Granolla on vakaa vuokrasopimuskanta, koska vuosittain tehdään uusia sopimuksia, kun vanhat loppuvat ja tilavuokrat jatkuvat melko samanlaisina vuodesta toiseen (Talousjohtaja). Vuokrien tosiasiallisella aktiivoinnilla ei siis ole juurikaan vaikutusta Granon nettotulokseen, mutta tuloslaskelman rakenteeseen sillä on vaikutusta, kun vuokratulot esitettäisiin liiketoiminnan muiden kulujen sijasta poistoina ja korkokuluina. Merkittävimmin tämä muutos vaikuttaisi käyttökateeseen, kun 6,8 miljoonan euron vuokratulot siirtyisivät esitettäväksi sen alapuolella. Käyttökate on Granolle tärkeä tunnusluku, koska se on tehnyt vuosien ajan paljon yrityskauppoja, minkä johdosta sen tuloslaskelmalla on fuusioaktiivaja liikearvopoistoja, joten käyttökate kertoo liikevoittoa paremmin meneillään olevan kauden tilanteesta (Talousjohtaja). Tässä kohdassa vuokrien tosiasiallisen aktiivoinnin vaikutuksia nettotulokseen pohdittaessa on otettu huomioon vain Granon vuoden 2017 tilinpäätöksessä esitetyt vuokratulot eikä ole analysoitu koko vuotta ja sieltä aktivoitu tilikauden alusta lähtien vuokrasopimuksia.

5.4 Tosiasiallisen aktivoinnin (Imhoff ym. 1991) ja IFRS 16 -standardin yhteisvaikutukset case-yrityksen osalta

Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan Granon kirjaamattomat vuokrasopimusvelat ovat 29,2 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardissa vuokrasopimusvelka määritetään samalla tavalla eli vuokrasopimukseen liittyvät tulevat vuokramaksut diskontataan niiden nykyarvoon, mutta tulevissa vuokramaksuissa pitää kiinteiden maksujen lisäksi huomioida vähennettävät kannustimet, indeksiin liittyvät muuttuvat vuokrat, jäännösarvotakuut, osto-optiot ja mahdolliset sanktiot. Lisäksi vuokrasopimusvelkaan lisätään ennallistamismenoihin liittyvä varaus. Granon talousjohtajan mukaan Granolla on tiloihin liittyviä vuokrasopimuksia, joissa on sovittu, että tilat pitää palauttaa alkuperäiseen tilaan, mutta niitä on vaikea etukäteen arvioida tai edes tietää syntykö tällaisia kuluja lopulta, joten ennallistamismenoihin liittyviä varauksia ei oteta huomioon. Granolla ei myöskään ole kannustimia, joita pitäisi tulevissa vuokramaksuista vähentää, eikä jäännösarvotakuuta tai mahdollisia sanktioita. Sen sijaan Granon vuokrasopimukseen sisältyy indeksiin perustuvia muuttuvia vuokria ja osto-optioita. Indeksiin perustuvat muuttuvat vuokrat liittyvät tilavuokriin, koska lähes kaikissa tiloihin liittyvissä vuokrasopimuksissa on sovittu indeksiin perustuvista vuosikorotuksista. Osto-optioita taas on lähes kaikissa leasingsoimuksissa. Autojen kohdalla osto-optioita ei käytetä koskaan, mutta tuotantokoneiden kohdalla osto-optioita käytetään. Osto-optioiden arvot ovat kuitenkin sen verran pieniä ja vaikeasti määritettäviä, että niitä ei huomioida tässä tutkielmassa. (Talousjohtaja)

Granon vuokrasopimuksien vuokra-ajan määrittäminen IFRS 16 -standardin mukaan on vaikeampaa kuin Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan ja vuokra-ajalla on suora vaikutus tuleviin vuokramaksuihin ja sitä kautta vuokrasopimusvelkaan. IFRS 16 -standardin mukaan vuokra-aika on ajanjakso, jolloin sopimus ei ole purettavissa. Tämä osa vuokra-ajan määrittämisessä tehdään samalla tavalla kuin Imhoffin ym. (1991) menetelmässäkin, mutta IFRS 16 -standardin mukaan tähän lisätään vielä jatko- ja päättymisoptioiden mukainen ajanjakso, mikäli voidaan pitää kohtuullisen varmana, että vuokralle ottaja käyttää tämän option. IFRS 16 -standardin mukaan *kohtuullisen varman* -arvioinnissa otetaan huomioon kaikki tosiseikat ja olosuhteet. Granon osalta leasingvuokrasopimuksien vuokra-aikojen määrittäminen tapahtuu samalla tavalla kuin Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan eli tulevien vuokramaksujen mukaan. Tilavuokrien osalta tilanne on toinen, erityisesti toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimuksien osalta. Granon talousjohtajan mukaan ei ole suunnitelmassa tai odotettavissa, että yhdestäkään tilasta luovuttaisiin lähitulevaisuudessa, mutta *kohtuullisen varman* -määritelmää pohtiessa tuli hän lopputulokseen, että toistaiseksi voimassa olevissa vuokratiloissa pysymistä voidaan pitää kohtuullisen varmana yhdeksi vuodeksi eteenpäin. Tämän hän perusteli sillä, että budjetti on tilinpäätöshetkellä tehty yhdeksi vuodeksi eteenpäin ja sitä seuraavan vuoden

tilanne tulee tarkempaan tarkasteluun seuraavan budjetoinnin yhteydessä eli taas vuoden päästä. (Talousjohtaja)

Kaikki Granon vuokrasopimukset, jotka on vuoden 2017 tilinpäätöksessä esitetty vuokravastuina ja vuokrakuluina, täyttävät IFRS 16 -standardin mukaisen vuokrasopimuksen määritelmän. Kuvion 1 mukaisesti ne kaikki voidaan yksilöidä, Grano saa olennaisen osan niiden käyttöön liittyvästä taloudellisesta hyödystä ja Granolla on oikeus ohjata, kuinka ja mihin tarkoitukseen vuokrasopimusten kohteita käytetään vuokra-aikana. Lisäksi IFRS 16 -standardiin sisältyy kaksi valinnaista helpotusta, jotka liittyvät lyhytaikaisiin- (<12kk) ja arvoltaan vähäisiin (<5000\$) vuokrasopimuksiin. Granolla ei ole lyhytaikaisia vuokrasopimuksia, koska kaikki leasingopimukset ovat vähintään kolmen vuoden mittaisia ja niihin liittyy lähes aina osto-optio, mikä kumoaa lyhytaikaisen helpotuksen soveltamisen mahdollisuuden. Lisäksi edellisessä kappaleessa kuvatun vuokraajan määrittämisen mukaan myöskään Granon tilavuokrasopimuksia ei voida pitää lyhytaikaisina. Granon leasingopimuksissa ei myöskään ole arvoltaan vähäisiä vuokrasopimuksia, koska kaikki leasingopimuksella hankitut autot ja tuotantokoneet ovat uutena yli 5000 US dollarin arvoisia. Tilavuokrasopimuksissa on yksittäisiä autopaikka- ja varastovuokria, joiden yhden vuoden vuokramaksujen arvo on alle 5000 US dollaria, mutta joiden arvo ostettuna todennäköisesti ylittäisi 5000 US dollaria, joten näidenkään kohdalla helpotusta ei voida soveltaa. (Talousjohtaja)

Granolla Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaiseen vuokrasopimusvelkaan pitää lisätä tilavuokriin liittyvät muuttuvat vuokrat eli indeksikorotukset ja jatko-optioihin liittyvät vuokra-ajan pidennyksen mukaiset vuokrasopimusvelat sekä leasingvuokriin liittyvät osto-optioiden mukaiset vuokrasopimusvelat. Osto-optiot päätettiin jättää käsittelemättä tässä tutkielmassa, joten niiden vaikutusta ei oteta huomioon IFRS 16 -standardin vaikutuksia selvitettyä. Granolla lähes kaikissa tilavuokrasopimuksissa on vuosittainen indeksikorotus, joka perustuu elinkustannusindeksiin. Indeksikorotus lasketaan suoraan taulukon 4 mukaisesti tilavuokrien suunniteltuihin kassavirtoihin. Virhemarginaali ei tässä laskentatavassa ole kovin iso, koska sopimukset, joissa indeksikorotuksesta ei ole mainintaa, ovat arvoltaan pienimpiä. IFRS 16 -standardin mukaan indeksin tulevia muutoksia ei ennakoita vaan indeksiin perustuvat vuokrat arvostetaan sopimuksen alkuhetken indeksiin. Tässä tutkielmassa indeksinä käytetään Tilastokeskuksen elinkustannusindeksin lokakuun 2017 ja 2016 välistä suhdetta. Tilastokeskuksen elinkustannusindeksin pisteluku lokakuulle 2017 on 1931 ja lokakuulle 2016 se on 1920. Kun lokakuun 2017 pisteluku jaetaan lokakuun 2016 pisteluvulla, saadaan kertoimeksi 1,005729. (Tilastokeskus.)

Indeksikorotuksien lisäksi Granon pitää lisätä vuokrasopimusvelkaan jatko-optioihin liittyvät vuokra-ajan pidennyksen mukaiset vuokramaksut. IFRS 16 -standardin mukaan vuokra-aikaa määrittäessä pitää huomioida jatko-optioiden mukaiset ajanjaksot, jos on kohtuullisen varmaa, että jatko-option käytetään. Aiemmin tässä luvussa todettiin, että jatko-optiot huomioidaan alle vuoden vuokravastuissa niin, että ne ovat vähintään vuoden

mittaisia. Tämä tarkoittaa, että sellaiset vuokrasopimukset, joista tilinpäätöksen 2017 vuokravastuissa on esitetty vuonna 2018 maksettavina vuokravastuina 1–11 kuukauden vuokrat, lasketaan nyt mukaan yhteensä 12 kuukauden vuokrat. Jatko-optioihin liittyvä suunniteltujen kassavirtojen lisäys vuodelle 2018 on yhteensä 1 191 040,69 euroa. Taulukossa 6 on esitetty Granon tilavuokrasopimusten IFRS 16 -standardin mukaiset vastaavat nykyarvot.

Taulukko 6 Granon tilavuokrasopimusten IFRS 16 -standardin mukainen vastaava nykyarvo

Vuosi	Suunnitellut kassavirrat (tulevat vuokramaksut)	1,72% nykyarvo kerroin	Kassavirtojen nykyarvo
2018	6 907 700,11	0,98309	6 790 896,69
2019	4 572 846,63	0,96647	4 419 508,09
2020	4 157 133,30	0,95013	3 949 798,10
2021	3 464 277,75	0,93406	3 235 841,93
2022	1 662 853,32	0,91827	1 526 940,75
2023	1 040 547,53	0,90274	939 342,15
2024	780 410,64	0,88747	692 594,00
2025	650 342,20	0,87247	567 402,34
2026	130 068,44	0,85771	111 561,61
Yhteensä	23 366 179,93		22 233 885,66

Taulukossa 6 esitetyt luvut ovat vastaavat kuin taulukossa 4 esitetyt luvut, mutta tässä Granon tilavuokrasopimusten tulevat kassavirrat on diskontattu nykyarvoon niin, että vuoden 2018 suunniteltuihin kassavirtoihin on lisätty jatko-optioihin liittyvä suunniteltujen kassavirtojen lisäys 1,2 miljoonaa euroa. Lisäksi 1,2 miljoonan euron lisäyksen jälkeen joka vuoden suunniteltuihin kassavirtoihin on lisätty indeksikorotus kertomalla taulukon 4 mukaiset suunnitellut kassavirrat aiemmin tässä luvussa kuvatulla kertoimella 1,005729. Näiden muutosten jälkeen Granon tilavuokrien vuokrasopimusvelkojen arvoksi saadaan 22,2 miljoonaa euroa, mikä on 1,3 miljoonaa euroa enemmän kuin taulukon 4 eli Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukainen tilavuokrien vuokrasopimusvelka.

Granon leasingvuokrasopimusveloissa, jotka on esitetty taulukossa 3, ei tapahdu muutoksia, kun Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan laskettuihin vuokrasopimusvelkoihin yhdistetään IFRS 16 -standardin mukaiset lisäykset. IFRS 16 -standardin tuomat muutokset huomioiden Granon vuokrasopimusvelat saadaan siis laskelmalla taulukon 3 ja taulukon 6 mukaiset kassavirtojen nykyarvot yhteen. Tällä laskelmalla Granon vuokrasopimusvelkojen arvoksi saadaan 30,5 miljoonaa euroa.

Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan Granon kirjaamattomat vuokrasopimusvelat ovat 28,6 miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin mukaan vuokrasopimusvaroja kutsutaan käyttöoikeusomaisuuseräksi. Käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan vuokra-ajan alkaessa hankintameno, joka koostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisestä määrästä,

maksuista, jotka on maksettu vuokralle antajalle ennen vuokra-ajan alkamista, ennallistamismenoista ja alkuvaiheen välittömistä menoista. Koska tässä tutkielmassa käytettävissä aineistoissa käsitellään vain jo olemassa olevia vuokrasopimuksia, ei tässä huomioida alkamisajankohtaan mennessä maksettuja vuokria tai alkuvaiheen välittömiä menoja. Lisäksi aiemmin tässä luvussa todettiin, ettei ennallistamismenoihin liittyviä varauksia oteta huomioon vuokrasopimusvelkojen kohdalla, joten niitä ei myöskään huomioida käyttöoikeusomaisuuserän kohdalla. Koska Granon käyttöoikeusomaisuuserän arvon määrittämisessä ei ole kyse alkuperäisestä arvostamisesta, ei sen arvo ole automaattisesti sama kuin vuokrasopimusvelkojen arvo, koska vuokrasopimusvelan pääoman lyhennykset eivät ole saman arvoisia kuin käyttöoikeusomaisuuserän poistot. Granon käyttöoikeusomaisuuserän arvon määrittämisessä voidaan siis käyttää apuna Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan tehtyä taulukkoa 5, mutta vuokrasopimusvelkojen arvo vain pitää muuttaa IFRS 16 -standardin mukaiseksi. Taulukon 5 mukaan Granon käyttöoikeusomaisuuserän arvo on 97,9 prosenttia vuokrasopimusvelkojen arvosta, joten Granon käyttöoikeusomaisuuserän arvo on 29,9 miljoonaa euroa.

5.5 Case-yrityksen vuokrasopimuksien tosiasiallinen aktivointi (Imhoff ym. 1991) IAS 17 -standardin mukaan

Tutkielman alatavoitteena on selvittää IFRS 16 -standardin vaikutukset Granon taseeseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin, jos Granossa olisi aiemmin sovellettu IAS 17 -standardia. Granossa on jo valmiiksi määritetty, mitkä vuokrasopimukset luokitellaan IAS 17 -standardin mukaisesti rahoitusleasingopimuksiksi, ja mitkä muiksi vuokrasopimuksiksi, koska Granon yläkonsernin Panostajan tilinpäätös laaditaan IFRS-standardien mukaan. Kaikki tilinpäätöksen 2017 liitetiedoissa esitetyt tilavuokravastuut on luokiteltu muiksi vuokrasopimuksiksi, kun taas liitetiedoissa esitetyistä leasingvuokrasta osa luokitellaan rahoitusleasingopimuksiksi ja osa muiksi vuokrasopimuksiksi. Taulukossa 7 on jaettu Granon vuokravastuut rahoitusleasing- ja muiden vuokrasopimusten suunniteltuihin kasvavirtoihin Granon vuokrasopimuskannan mukaan.

Taulukko 7 Granon vuokravastuut 2017 luokiteltuna IAS 17 -standardin mukaan rahoitusleasing- ja muihin vuokrasopimuksiin

Vuosi	Suunnitellut kassavirrat (tulevat vuokramaksut)			YHTEENSÄ
Tilinpäätös 2017	Leasingvuokravastuut		Tilavuokravastuut	
IAS 17	Rahoitusleasing-sopimukset	Muut vuokrasopimukset	Muut vuokrasopimukset	
2018	2 541 711,10	704 242,25	5 677 309,50	8 923 262,85
2019	1 877 665,13	538 400,68	4 546 797,27	6 962 863,08
2020	1 469 367,47	141 343,07	4 133 452,07	5 744 162,61
2021	903 805,97	170 001,06	3 444 543,39	4 518 350,41
2022	197 231,10	71 220,65	1 653 380,83	1 921 832,58
2023	0,00	0,00	1 034 620,02	1 034 620,02
2024	0,00	0,00	775 965,01	775 965,01
2025	0,00	0,00	646 637,51	646 637,51
2026	0,00	0,00	129 327,50	129 327,50
Yhteensä	6 989 780,78	1 625 207,71	22 042 033,09	30 657 021,57

Taulukosta 7 nähdään, että rahoitusleasingsopimusten osuus vuokravastuista on 7,0 miljoonaa euroa ja se tulee kokonaan tilinpäätöksen 2017 leasingvuokravastuista. Muiden vuokrasopimusten osuus vuokravastuista on 23,7 miljoonaa euroa ja siitä 1,6 miljoonaa euroa tulee leasingvuokravastuista ja loput 22,0 miljoonaa euroa tilavuokravastuista. Taulukossa 8 on esitetty Granon rahoitusleasingsopimusten suunnitellut kassavirrat nykyarvoon diskontattuina.

Taulukko 8 Granon rahoitusleasingsopimusten tulevien kassavirtojen diskonttaaminen nykyarvoon IAS 17 -standardin mukaan

Rahoitusleasing			
Vuosi	Suunnitellut kassavirrat (tulevat vuokramaksut)	1,72% nykyarvo kerroin	Kassavirtojen nykyarvo
2018	2 541 711,10	0,98309	2 498 732,90
2019	1 877 665,13	0,96647	1 814 702,51
2020	1 469 367,47	0,95013	1 396 083,41
2021	903 805,97	0,93406	844 208,65
2022	197 231,10	0,91827	181 110,51
2023	0,00	0,90274	0,00
Yhteensä	6 989 780,78		6 734 837,97

Koska myös IAS 17 -standardin mukaan diskonttokorkona käytetään vuokrasopimuksen sisäistä korkoa tai lisäluoton korkoa, on taulukossa 8 käytetty samaan diskonttokorkoa kuin aikaisemmissakin taulukoissa, joissa diskonttaus on tehty IFRS 16 -standardin mukaan. Suunnitelluissa kassavirroissa on huomioitu vain vähimmäisvuokramaksut, koska IAS 17 -standardissa jatko-optioon liittyvä *kohtuullisen varma* -termi oli epäselvästi ilmaistu, mikä on johtanut sen monimuotoiseen tulkintaan ja monet yhtiöt ovat sen

seurauksena jättäneet jatko-optioihin liittyvät tulevat vuokramaksut aktivoimatta, joten myös tämän tutkielman tuloksissa halutaan tuoda tuon epäselvyyden aiheuttamat vaikutukset esille. Taulukosta 8 nähdään, että Granon IAS 17 -standardin mukainen rahoitusleasingsopimukseen liittyvä velka on 6,7 miljoonaa euroa. Imhoffin ym. (1991) menetelmää käyttäen vastaavat vuokrasopimusvarat saadaan selville laskemalla taulukon 5 mukaan 97,9 prosentin osuus veloista. Granon IAS 17 -standardin mukaiset vuokrasopimusvarat ovat siis 6,6 miljoonaa euroa. IAS 17 -standardin mukaan taulukossa 7 esitettyjä muita vuokrasopimuksia ei aktivoida taseeseen vaan ne kirjataan kuluiksi niille kausille, joiden aikana ne syntyvät. Lisäksi tilavuokriin liittyvät indeksikorotukset eli muuttuvat vuokrat kirjataan kuluiksi kausille, joiden aikana ne syntyvät.

6 TUTKIMUSTULOKSET

6.1 IFRS 16 -standardin vaikutukset suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaiseen taseeseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin

Tässä tutkielmassa päätavoitteena on selvittää IFRS 16 -standardin vaikutuksen tilinpäätökseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin, jos aikaisemmin tilinpäätös on laadittu suomalaisen kirjanpitotavan mukaan. Tutkielmassa on keskitytty taseen vaikutuksiin ja tunnuslukuihin, joihin taseen muutokset vaikuttavat. Tuloslaskelman osalta vaikutuksia on tutkittu vain tuloslaskelman rakenteessa tapahtuvien muutosten osalta, mutta käyttöoikeusomaisuuserästä tehtävien poistojen määrää ei ole laskettu tässä tutkielmassa esitetystä käyttöoikeusomaisuuserästä, koska vuodelle 2017 kirjatut käyttöoikeusomaisuuserän poistot olisi pitänyt laskea tilikauden alun arvosta ja siihen olisi saattanut vaikuttaa eri tekijät kuin mitä tässä tutkielmassa vuoden 2017 laskelmien kohdalla on käytetty. IFRS 16 -standardin soveltamiseen siirtymisen vaikutusta on selvitetty case-yrityksen Granon tilinpäätöksen 2017 lukujen avulla. Taulukossa 9 on esitetty Granon tilinpäätöksen 2017 avainluvut suomalaisen kirjanpitotavan ja IFRS 16 -standardin mukaan sekä näiden kahden käytännön välinen muutos.

Taulukko 9 Granon tilinpäätöksen 2017 avainlukujen muutokset IFRS 16 -standardin soveltamisen seurauksena

Tilinpäätöksen 2017 avainluvut (ennen IFRS 16 vaikutuksia)	IFRS 16 vaikutuksien jälkeen	Muutos	
Kokonaisvarat *	135 479 553,94	165 378 105,04	29 898 551,10
Kokonaisvelat	86 105 189,79	116 497 326,10	30 392 136,31
Oma pääoma	49 374 364,15	48 880 778,94	-493 585,21
Nettotulos	2 421 162,21	2 421 162,21	0,00
Raportoitu kirjanpidollinen verokanta	23%	23%	0,00
Vuokrakulut (liiketoiminnan muut kulut)	6 786 182,40	0,00	-6 786 182,40
Poistot ja arvonalentumiset	0,00	(97,9%) 6 643 672,57	6 643 671,59
Rahoitustuotot ja -kulut	0,00	(2,1%) 142 509,83	142 509,81
Käyttöoikeusomaisuuserä	0,00	29 898 551,10	29 898 551,10
Vuokrasopimusvelka	0,00	30 539 888,77	30 539 888,77
<i>Verojen vaikutus velkoihin (Imhoff ym. 1991) **</i>		<i>-147 752,46</i>	<i>-147 752,46</i>
Nettovaikutus velkoihin		30 392 136,31	30 392 136,31
<i>Verojen vaikutus voittovaroihin (Imhoff ym. 1991) **</i>		<i>-493 585,21</i>	<i>-493 585,21</i>
*kokonaisvaroista vähennetty taseen vastattavaa puolella esitetty vähemmistöosuus			
Vähemmistöosuus	1 046 736,20		

Taulukon 9 luvut ovat vastaavat kuin taulukon 2 ja ne ovat vastaavat kuin Imhoffin ym. (1991) esittämät luvut omassa tutkimuksessaan McDonald'sin vastaavista luvuista. Taulukossa on ensimmäisenä esitetty Granon taseen kokonaisvarat ja toisessa sarakkeessa tähän on lisätty suoraan Granon käyttöoikeusomaisuuserän arvo 29,9 miljoonaa euroa. Seuraavana taulukossa on Granon kokonaisvelat ja IFRS 16 -standardin vaikutuksien jälkeen kokonaisvelkoihin on lisätty vuokrasopimusvelkojen arvo, jota on oikaistu Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan lasketulla verojen vaikutuksella velkoihin. Imhoffin ym. (1991) keskittyivät tutkimuksessaan taseen vaikutuksien tutkimiseen, joten tässä verojen vaikutuksessa velkoihin on huomioitu vain taseessa tapahtuvat muutokset. Verojen vaikutus velkoihin on laskettu niin, että vuokrasopimusvelkojen ja käyttöoikeusomaisuuserän erotuksesta on laskettu kirjanpidollisen verokannan mukainen vero. Kolmantena taulukossa 9 on esitetty Granon oma pääoma, jota on IFRS 16 -standardin vaikutuksesta oikaistu verojen vaikutuksella voittovaroihin. Verojen vaikutus voittovaroihin on myös laskettu Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan ja myös siinä on huomioitu vain taseen muutokset. Verojen vaikutus voittovaroihin on laskettu käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelkojen erotuksesta kirjanpidollisen verokannan mukaan niin, että verokanta 23 prosenttia on vähennetty 100 prosentista. Kertoimena laskelmassa on siis käytetty 0,77 kerrointa.

Nettotuloksessa ei ole tapahtunut muutoksia, koska tuloslaskelman käsittely on rajattu tämän tutkielman ulkopuolelle, mutta vuokratulujen esittämisessä on tapahtunut muutos. Granon tilinpäätöksessä 2017 vuokratulut 6,8 miljoonaa euroa on esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa. IFRS 16 -standardin myötä vuokratuluja ei enää esitetä tuloslaskelmalla vaan vuokriin liittyvät maksut esitetään käyttöoikeusomaisuuserän poistoina ja niihin liittyvinä korkokuluina rahoituskulujen ryhmässä. Taulukossa 9 esitetyt poistojen ja rahoituskulujen arvot ovat suuntaa-antavia, koska tarkkoja arvoja ei ole laskettu, koska tuloslaskelman vaikutukset on rajattu pois. Poistojen määräksi on määritetty 97,9 prosenttia vuokratulujen määrästä. Tuo osuus on sama kuin Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan määritetty Granon vuokrasopimusvarojen eli käyttöoikeusomaisuuserän osuus Granon vuokrasopimusveloista. Loppuosa vuokratuloista on siirretty korkokuluiksi rahoitustuottojen ja -kulujen ryhmään.

Lopuksi taulukossa 9 on esitetty vielä Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaiset luvut, joihin on yhdistetty IFRS 16 -standardin tuomat muutokset kertauksena ja siitä näkee myös verojen vaikutusten tarkat summat. Verojen vaikutus velkoihin on -0,15 miljoonaa euroa ja verojen vaikutus voittovaroihin on -0,49 miljoonaa euroa.

Granon tuloslaskelmassa tapahtuvaa muutosta IFRS 16 -standardin soveltamisen myötä on käsitelty vain rakenteessa tapahtuvien muutosten osalta. Muutos johtuu vuokriin liittyvien maksujen esittämistavasta, mikä eroaa suomalaisen kirjanpitokäytännön ja IFRS 16 -standardin välillä. Taulukossa 10 on esitetty Granon vuoden 2017 tuloslaskelma

suomalaisen kirjanpitokäytännön ja IFRS 16 -standardin mukaan laadittuina, mikä havainnollistaa tuloslaskelman rakenteessa tapahtuvaa muutosta.

Taulukko 10 Granon tuloslaskelman rakenteen muutokset IFRS 16 -standardin soveltamisen seurauksena

Tuloslaskelma 2017	FAS	IFRS 16	Muutos
Liikevaihto ja muut tuotot	106 757 559,36	106 757 559,36	0,00
Materiaalit, palvelut ja henkilöstökulut	76 243 474,22	76 243 474,22	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	18 665 754,00	11 879 571,60	-6 786 182,40
Käyttökate	11 848 331,14	18 634 513,54	6 786 182,40
Poistot ja arvonalentumiset	7 325 601,39	13 969 273,96	6 643 672,57
Liikevoitto	4 522 729,75	4 665 239,58	142 509,83
Rahoitustuotot ja -kulut	-857 613,72	-1 000 123,55	-142 509,83
Voitto ennen veroja	3 665 116,03	3 665 116,03	0,00
Verot	-774 259,54	-774 259,54	0,00
Vähemmistöosuus	-469 694,28	-469 694,28	0,00
Nettotulos	2 421 162,21	2 421 162,21	0,00

Suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaan vuokriin liittyvät maksut esitetään kuluina liiketoiminnan muissa kuluissa käyttökateen yläpuolella. IFRS 16 -standardin mukaan vuokriin liittyvät maksut kirjataan vuokrasopimusvelkojen lyhennyksiksi taseeseen sekä korkokuluiksi ja käyttöoikeusomaisuuserän poistoiksi tuloslaskelmalle. Poistot kuuluvat poistojen ja arvonalentumisten -ryhmään ja korkokulut rahoitustuottojen ja -kulujen -ryhmään. Taulukosta 10 nähdään, että IFRS 16 -standardin soveltamisen myötä, Granon liiketoiminnan muut kulut vähenevät 6,8 miljoonaa euroa. Aiemmin liiketoiminnan muihin kuluihin kirjattu osuus siirtyisi poistoihin ja rahoituskuluihin, joten tämän seurauksena poistot kasvaisivat 6,6 miljoonalla eurolla ja rahoituskulut 0,14 miljoonalla eurolla. Poistojen ja rahoituskulujen osuudet vuokrakuluista on laskettu samalla tavalla kuin taulukossa 9.

Kun siirrytään suomalaisesta kirjanpitokäytännöstä IFRS -standardien soveltamiseen, tapahtuu merkittävin muutos IFRS 16 -standardin osalta taseessa. Suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaan vuokrasta ei kirjata taseeseen mitään vaan vuokriin liittyvät maksut kirjataan suoraan kuluiksi tuloslaskelmalle. IFRS 16 -standardin mukaan taas vuokrasopimuksiin perustuvat tulevat kassavirrat aktivoidaan taseeseen vuokrasopimusvelaksi vastattavaa puolelle ja vuokrakohde käyttöoikeusomaisuuseräksi käyttöomaisuuden tapaan taseen vastaavaa puolelle. Tämän johdosta taseen loppusumma kasvaa vuokrasopimusvelan verran. Taulukossa 11 on esitetty Granon tase 2017 ja siinä tapahtuvat IFRS 16 -standardin aiheuttamat muutokset.

Taulukko 11 Granon taseen muutokset IFRS 16 -standardin soveltamisen seurauksena

Tase 2017	FAS	IFRS 16	Muutos
Varat	127 648 750,79	127 648 750,79	0,00
Käyttöoikeusomaisuuserä	0,00	29 898 551,10	29 898 551,10
Rahat ja pankkisaamiset	7 830 803,15	7 830 803,15	0,00
Vastaavaa	135 479 553,94	165 378 105,04	29 898 551,10
Oma pääoma	49 374 364,15	49 374 364,15	0,00
<i>Verojen vaikutus voittovaroihin (Imhoff ym. 1991) **</i>		<i>-493 585,21</i>	<i>-493 585,21</i>
Korolliset velat	59 197 371,02	59 197 371,02	0,00
Vuokrasopimusvelat	0,00	30 539 888,77	30 539 888,77
Muut velat	26 611 951,82	26 611 951,82	0,00
Saadut ennakot	295 866,95	295 866,95	0,00
<i>Verojen vaikutus velkoihin (Imhoff ym. 1991) **</i>		<i>-147 752,46</i>	<i>-147 752,46</i>
Vastattavaa	135 479 553,94	165 378 105,04	29 898 551,10
<i>**verojen vaikutus huomioidaan vain taseessa Imhoffin ym. (1991) mukaan</i>			

Jos Grano soveltaisi IFRS 16 -standardia, se esittäisi taseessa käyttöoikeusomaisuuserän omana eränään, jonka arvo olisi 29,9 miljoonaa euroa, tai osana muuta käyttöomaisuutta, jolloin käyttöomaisuuden arvo nousisi 29,9 miljoonalla eurolla. Tämän seurauksena Granon taseen vastaavaan puolen arvo nousisi vastaavan määrän verran. Vastattavaa puolen kokonaisvaikutus olisi tietenkin saman verran, mutta siellä muutos kohdistuisi omaan pääomaan ja velkoihin. Omassa pääomassa muutos on verojen aiheuttamaa muutosta voittovaroihin ja se laskisi oman pääoman arvoa. Taulukosta 11 nähdään, että verojen vaikutus voittovaroihin on 0,49 miljoonaa euroa. Granon veloissa IFRS 16 -standardin aiheuttama kokonaisvaikutus on 30,4 miljoonaa euroa ja se tulee vuokrasopimusvelasta ja verojen vaikutuksesta. Vuokrasopimusvelat lisäävät Granon velkojen määrää 30,5 miljoonalla eurolla, mutta verojen vaikutus taas laskee velkojen määrää 0,15 miljoonalla eurolla. Myös vuokrasopimusvelat voidaan esittää taseessa omana eränään tai osana muita rahoitusvelkoja. Granon taseen loppusumma nousee IFRS 16 -standardin myötä 22 prosentilla. Koska varoissa ei tapahdu käyttöoikeusomaisuuserän lisäyksen lisäksi muuta muutosta, on varojen muutos sama 22 prosenttia. Vastattavaa puoli taseesta sen sijaan jakaantuu omaan pääomaan ja velkoihin ja näissä molemmissa erissä tapahtuu muutoksia, joten velkojen muutos ei ole automaattisesti sama kuin koko taseen muutos. Granon velat lisääntyvät 35 prosentilla.

Koska IFRS 16 -standardi nostaisi Granon taseen arvoa merkittävästi, on sillä myös vaikutusta Granon taloudellisiin tunnuslukuihin. Taulukossa 12 on esitetty neljä taseen tunnuslukua, joihin on laskettu arvot Granon 2017 tilinpäätösluvuista suomalaisen kirjanpitoikäytännön mukaan sekä IFRS 16 -standardin mukaan tehtyjen oikaisujen jälkeen. Lisäksi taulukossa on esitetty Granon käyttökateprosentti ja sen muutos.

Taulukko 12 Granon taloudelliset tunnusluvut ja niiden muutokset IFRS 16 -standardin soveltamisen seurauksena

Tunnusluvut 2017	FAS	IFRS 16	Muutos
Pääoman tuotto (ROA)	1,79%	1,46%	-18,08%
Velkaantumisaste (D/E, gearing)	119,89%	183,28%	52,87%
Nettovelkaantumisaste (net gearing)	104,03%	167,26%	60,77%
Omavaraisuusaste	36,52%	29,61%	-18,93%
Käyttökate-%	11,10%	17,45%	57,28%

Pääoman tuotto (ROA) on kannattavuuden tunnusluku ja se kuvaa pääomalle kertynyttä tuottoa. Granolla sen arvo oli 1,79 prosenttia suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaan laadittujen lukujen perusteella ja IFRS 16 -standardin mukaisten oikaisujen jälkeen 1,46 prosenttia. Oikaisun seurauksena pääoman tuotto laskee 18 prosenttia. Velkaantumisaste ja nettovelkaantumisaste kuvaavat nimiensä mukaisesti velkaantuneisuutta. Velkaantumisasteen (D/E) tunnusluvussa Granon korolliset velat on jaettu omalla pääomalla ja tämän arvo on 119,89 prosenttia ja IFRS 16 -standardin mukaisen oikaisun jälkeen velkaantumisasteen arvo on 183,28 prosenttia. Velkaantumisaste kasvaa siis 53 prosentilla. Nettovelkaantumisaste eroaa velkaantumisasteesta niin, että korollisista veloista on vähennetty rahat ja pankkisaamiset. Granon nettovelkaantumisaste on 104,03 prosenttia ja IFRS 16 -standardin mukaisen oikaisun jälkeen 167,26 prosenttia, joten myös nettovelkaantumisaste kasvaa ja sen kohdalla kasvu on 61 prosenttia. Omavaraisuusaste kuvaa pääoman rakennetta ja se on vakavaraisuuden mittari. Granon omavaraisuusaste on 36,52 prosenttia ja IFRS 16 -standardin mukaisen oikaisun jälkeen 29,61 prosenttia. IFRS 16 -standardin mukaisen oikaisun myötä Granon omavaraisuusaste laskee 19 prosenttia. Viimeisenä taulukossa 12 on esitetty Granon käyttökateprosentti. Se kertoo katteen kiinteiden operatiivisten kulujen jälkeen. Granon käyttökateprosentti on laskettu taulukon 10 lukujen mukaan, mikä tarkoittaa, että sen muutoksessa on huomioitu vain tuloslaskelman rakenteellinen muutos. Granon käyttökateprosentti on 11,10 prosenttia ja IFRS 16 -standardin soveltamisen jälkeen tapahtuvan tuloslaskelman rakenteellisessa muutoksen jälkeen se on 17,45 prosenttia, mikä tarkoittaa, että käyttökateprosentti kasvaa 57 prosentilla. Yhteenvedona taulukon 12 taloudellisista tunnusluvuista voidaan sanoa, että taseen tunnusluvut heikkenevät IFRS 16 -standardin myötä, mutta tuloslaskelman tunnusluku paranee.

6.2 IFRS 16 -standardin vaikutukset IAS 17 -standardin mukaiseen taseeseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin

Tässä tutkielmassa alatavoitteena on selvittää IFRS 16 -standardin vaikutuksen Granon tilinpäätökseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin, jos aikaisemmin sen vuokrasopimuksiin

olisi sovellettu IAS 17 -standardia. Edellisen luvun 6.1 tapaan myös IAS 17 -standardin osalta keskitytään taseen vaikutuksiin ja siihen liittyviin tunnuslukuihin. Tuloslaskelman osalta vaikutuksia tarkastellaan vain sen rakenteessa tapahtuvien muutosten osalta. Taulukossa 13 on esitetty Granon tuloslaskelma IAS 17 ja IFRS 16 -standardien mukaisesti oikaistuna, mikä havainnollistaa näiden kahden standardin välisiä eroja Granon osalta.

Taulukko 13 Granon tuloslaskelma 2017 IAS 17 ja IFRS 16 -standardin mukaisesti oikaistuna ja niiden välinen muutos

Tuloslaskelma 2017	IAS 17	IFRS 16	Muutos
Liikevaihto ja muut tuotot	106 757 559,36	106 757 559,36	0,00
Materiaalit, palvelut ja henkilöstökulut	76 243 474,22	76 243 474,22	0,00
Liiketoiminnan muut kulut	16 731 692,02	11 879 571,60	-4 852 120,42
Käyttökate	13 782 393,12	18 634 513,54	4 852 120,42
Poistot ja arvonalentumiset	9 219 048,07	13 969 273,96	4 750 225,89
Liikevoitto	4 563 345,05	4 665 239,58	101 894,53
Rahoitustuotot ja -kulut	-898 229,02	-1 000 123,55	-101 894,53
Voitto ennen veroja	3 665 116,03	3 665 116,03	0,00
Verot	-774 259,54	-774 259,54	0,00
Vähemmistöosuus	-469 694,28	-469 694,28	0,00
Nettotulos	2 421 162,21	2 421 162,21	0,00

IAS 17 -standardin mukaan muihin vuokrasopimuksiin liittyvät vuokrat ja rahoitusleasingsopimuksiin liittyvät muuttuvat vuokrat kirjataan kuluiksi liiketoiminnan muihin kuluihin. Rahoitusleasingsopimuksista taas tuloslaskelmalle kirjataan poistot ja rahoituskulut. Taulukossa 13 esitetyistä Granon tuloslaskelman luvuista liiketoiminnan muista kuluista on IAS 17 sarakkeesta oikaistu pois rahoitusleasingvuokriin liittyvät kulut. Tarkkaan summaa ei tiedetä, koska tutkielmassa ei ole keskitytty tuloslaskelman lukuihin. Taulukon 13 laskelmassa rahoitusleasingsopimuksien on arvioitu olevan 28,5 prosenttia kaikista Granon vuokrakuluista, koska taulukon 7 mukaisessa tulevien vuokramaksujen jaossa rahoitusleasingsopimuksien osuus Granon 2018 suunnitelluista vuokramaksuista on 28,5 prosenttia. Liiketoiminnan muista kuluista oikaistu summa 4,9 miljoonaa on siirretty poistoihin ja rahoituskuluihin niin, että poistojen osuus on 97,9 prosenttia ja rahoituskulujen osuus jäljelle jäävä 2,1 prosenttia. 97,9 prosentin osuus on Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukainen vuokravarojen osuus Granon vuokraveloista. IFRS 16 -standardin mukaisessa sarakkeessa liiketoiminnan muista kuluista on oikaistu kaikki vuokrakulut 6,8 miljoonaa euroa pois ja ne on siirretty poistoihin ja rahoituskuluihin samassa suhteessa kuin IAS 17 -standardin mukaisessa oikaisussa, jossa poistoihin on lisätty 6,6 miljoonaa euroa ja rahoituskuluihin 0,1 miljoonaa euroa. IAS 17 ja IFRS 16 -standardien välinen vaikutus Granon käyttökatteeseen tarkoittaa, että Granon käyttökate kasvaa 4,9 miljoonalla eurolla. Samanaikaisesti poistot lisääntyvät 4,8 miljoonalla eurolla ja rahoituskulut 0,1 miljoonalla eurolla.

Myös IAS 17 ja IFRS 16 -standardien välillä merkittävin muutos tapahtuu taseessa. Granon osalta isoimman muutoksen aiheuttavat IAS 17 -standardin mukaan muiksi vuokrasopimuksiksi luokitellut vuokrasopimukset, koska IAS 17 -standardin mukaan niitä ei aktivoida taseeseen, mutta IFRS 16 -standardin mukaan ne aktivoidaan. Toinen muutos Granon osalta on muuttuvat vuokrat eli tilavuokriin liittyvät indeksikorotukset, jotka IAS 17 -standardin mukaan kirjataan kuluksi ja IFRS 16 -standardissa ne aktivoidaan vuokrasopimusvelan hankintamenoon. Lisäksi uudessa IFRS 16 -standardissa jatko-optioihin liittyvää *kohtuullisen varma* -termiä on tarkennettu ja siitä on esitetty esimerkkejä, jotta standardin soveltajat käyttäisivät sitä mahdollisimman yhdenmukaisella tavalla. Granon talousjohtaja pohti, että Granon toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten osalta voidaan pitää kohtuullisen varmana, että niistä käytetään jatko-optiot ainakin seuraavalta budjettikaudelta, joten niiden osalta Granon vuokrasopimusvelkaan lisättiin vuoden 2018 suunniteltuihin kassavirtoihin 1,2 miljoonaa euroa. Luvun 5.4 taulukossa 6 Granon indeksikorotuksen mukaiset muuttuvat vuokrat ja jatko-optioihin liittyvä 1,2 miljoonaa euroa lisättiin suunniteltuihin kassavirtoihin, joista laskettiin Granon IFRS 16 -standardin mukainen vuokrasopimusvelka. Taulukossa 14 on esitetty Granon tase IAS 17 ja IFRS 16 -standardien mukaisesti oikaistuna ja niiden välinen muutos.

Taulukko 14 Granon tase 2017 IAS 17 ja IFRS 16 -standardin mukaisesti oikaistuna ja niiden välinen muutos

Tase 2017	IAS 17	IFRS 16	Muutos
Varat	127 648 750,79	127 648 750,79	0,00
Käyttöoikeusomaisuuserä	6 593 406,37	29 898 551,10	23 305 144,73
Rahat ja pankkisaamiset	7 830 803,15	7 830 803,15	0,00
Vastaavaa	142 072 960,31	165 378 105,04	23 305 144,73
Oma pääoma	49 374 364,15	49 374 364,15	0,00
<i>Verojen vaikutus voittovaroihin (Imhoff ym. 1991) **</i>	<i>-108 902,33</i>	<i>-493 585,21</i>	<i>-384 682,88</i>
Korolliset velat	59 197 371,02	59 197 371,02	0,00
Vuokrasopimusvelat	6 734 837,97	30 539 888,77	23 805 050,80
Muut velat	26 611 951,82	26 611 951,82	0,00
Saadut ennakot	295 866,95	295 866,95	0,00
<i>Verojen vaikutus velkoihin (Imhoff ym. 1991) **</i>	<i>-32 529,27</i>	<i>-147 752,46</i>	<i>-115 223,19</i>
Vastattavaa	142 072 960,31	165 378 105,04	23 305 144,73
<i>**verojen vaikutus huomioidaan vain taseessa Imhoffin ym. (1991) mukaan</i>			

IAS 17 -standardin mukaan Granon vuokrasopimukseen liittyvät varat olisivat 6,6 miljoonaa euroa, kun taas vastaavasti IFRS 16 -standardin mukainen käyttöoikeusomaisuuserän arvo olisi 29,9 miljoonaa euroa, joten uuden standardin tuoma muutos olisi 23,3 miljoonaa euroa. Grano vuokrasopimusvelat olisivat IAS 17 -standardin mukaan 6,7 miljoonaa euroa ja 30,5 miljoonaa euroa IFRS 16 -standardin mukaan, joten muutos näiden

välillä olisi 23,8 miljoonaa euroa. Taulukossa 14 on laskettu Imhoffin ym. (1991) menetelmän mukaan verojen vaikutus voittovaroihin ja velkoihin. IAS 17 -standardin vaikutus Granon voittovaroihin verojen kautta olisi -0,11 miljoonaa euroa ja IFRS 16 -standardin vaikutus -0,49 miljoonaa euroa. Tämä tarkoittaa, että siirryttäessä soveltamaan IFRS 16 -standardia IAS 17 -standardin sijasta, laskisi Granon oma pääoma verojen vaikutuksen kautta 0,38 miljoonalla eurolla. Verojen vaikutus velkoihin muuttuisi 0,12 miljoonalla eurolla, kun IAS 17 -standardin osalta verojen vaikutus velkoihin olisi -0,03 miljoonaa euroa ja IFRS 16 -standardin osalta -0,15 miljoonaa euroa. Granon taseen arvo IAS 17 -standardin mukaan oikaistuna on 142,1 miljoonaa euroa ja IFRS 16 -standardin mukaan oikaistuna 165,4 miljoonaa euroa, joten taseen arvo kasvaisi kokonaisuudessaan 23,3 miljoonalla eurolla, jos IFRS 16 -standardia siirryttäisi soveltamaan IAS 17 -standardin jälkeen. Taseen arvo kasvaisi siis 16,4 prosentilla ja velkojen arvo 26 prosentilla.

Vaikka IAS 17 -standardin mukaan jo osa Granon vuokrasopimuksista olisi aktivoitu taseeseen, muuttuisi taseen arvo merkittävästi IFRS 16 -standardin myötä. Tämä tarkoittaa, että myös Granon taseen tunnusluvut muuttuisivat. Taulukossa 15 on esitetty Granon neljä taseen tunnuslukua, jotka on laskettu IAS 17 ja IFRS 16 -standardien mukaan oikaistusta taseesta. Lisäksi taulukkoon on laskettu näiden tunnuslukujen välinen muutos. Lisäksi taulukossa 15 on esitetty taulukon 13 mukainen käyttökateprosentti ja sen muutos.

Taulukko 15 Granon taloudelliset tunnusluvut ja niiden muutokset siirryttäessä IAS 17 -standardista IFRS 16 -standardiin

Tunnusluvut 2017	IAS 17	IFRS 16	Muutos
Pääoman tuotto (ROA)	1,70%	1,46%	-14,09%
Velkaantumisaste (D/E)	133,76%	183,28%	37,02%
Nettovelkaantumisaste (gearing)	117,87%	167,26%	41,90%
Omavaraisuusaste	34,75%	29,61%	-14,79%
Käyttökate-%	12,91%	17,45%	35,21%

Granon pääoman tuotto (ROA) IAS 17 -standardin mukaan oikaistusta taseesta laskettuna on 1,7 prosenttia ja IFRS 16 -standardin mukaan oikaistusta taseesta laskettuna 1,46 prosenttia. Tämä tarkoittaa, että siirryttäessä IAS 17 -standardista IFRS 16 -standardiin, Granon pääoman tuotto laskisi 14 prosentilla. Granon velkaantumisaste (D/E) IAS 17 -standardin mukaisesta taseesta olisi 133,76 prosenttia ja 183,28 prosenttia IFRS 16 -standardin mukaisesta taseesta laskettuna. Velkaantumisaste nousi siis 37 prosentilla. Nettovelkaantumisaste olisi IAS 17 -standardin mukaan 117,87 prosenttia ja IFRS 16 -standardin mukaan 167,26 prosenttia, joten nettovelkaantumisaste nousi 42 prosenttia. Granon omavaraisuusaste olisi IAS 17 -standardin mukaan oikaistusta taseesta laskettuna 34,75 prosenttia ja IFRS 16 -standardin mukaan oikaistusta taseesta 29,61 prosenttia, mikä tarkoittaa, että Granon omavaraisuusaste laskisi 15 prosenttia, jos se siirtyisi IAS

17 -standardin soveltamisesta IFRS 16 -standardin soveltamiseen. Taulukossa 15 esitetyt käyttökateprosentit on laskettu taulukon 13 lukujen mukaan. Se tarkoittaa, että muutokseen vaikuttavat vain tuloslaskelman rakenteessa tapahtuneet muutokset ja arvio IAS 17 -standardin mukaan rahoitusleasingsopimusten osuudesta Granon vuokratulossa. Taulukosta 15 nähdään, että IAS 17 -standardin mukaan oikaistun tuloslaskelman mukainen käyttökateprosentti on 12,91. IFRS 16 -standardin mukaan oikaistun tuloslaskelman mukainen käyttökateprosentti taas on 17,45, mikä tarkoittaa, että käyttökateprosentti nousisi 35 prosenttia.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä tutkielmassa tavoitteena oli selvittää uuden IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutukset yritysten tilinpäätöksiin ja taloudellisiin tunnuslukuihin. Muutoksen vaikutuksia tarkasteltiin suomalaisen kirjanpitoikäntöön ja edeltävään IAS 17 Vuokrasopimukset -standardiin nähden. Tutkielmassa tavoitteena oli vastata päätutkimuskysymykseen: ”Miten siirtyminen suomalaisesta kirjanpitotavasta IFRS-tilinpäätökseen vaikuttaa yritysten taseisiin ja taloudellisiin tunnuslukuihin vuokrasopimusten osalta?” Vastauksena tähän voidaan todeta, että taseen arvo nousee viidenneksen eli 22 prosentti ja sitä kautta myös taseen tunnusluvut muuttuvat merkittävästi. Varojen arvo nousee vastaavasti 22 prosentilla ja velkojen arvo 35 prosentilla. Koska taseen muutos vastaavaa puolella tapahtuu erissä, jotka eivät vaikuta yleisimpiin talouden tunnuslukuihin, ja vastattavaa puolella taas erissä, jotka vaikuttavat yleisimpiin tunnuslukuihin, on muutos tunnusluvuissa negatiivinen. Pääoman tuotto laskee 18 prosentilla, velkaantumisaste nousee 53 prosentilla, nettovelkaantumisaste nousee 61 prosentilla ja omavaraisuusaste laskee 19 prosentilla.

Suomalaisen kirjanpitotavan lisäksi muutoksen vaikutuksia tarkasteltiin edeltävään IAS 17 -standardiin nähden ja tutkielman tavoitteena oli vastata myös alatutkimuskysymykseen: ”Miten IFRS 16 -standardi vaikuttaa case-yrityksen taseeseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin, jos aikaisemmin on sovellettu IAS 17 -standardia?” Tähän vastauksena voidaan todeta, että taseen arvo nousee 16 prosentilla, myös varojen arvo nousee 16 prosentilla ja velkojen arvo taas 26 prosentilla. Näillä muutoksilla on välitön vaikutus myös taseen tunnuslukuihin. Siirryttäessä IAS 17 -standardista IFRS 16 -standardiin pääoman tuotto laskee 14 prosentilla, velkaantumisaste nousee 37 prosentilla, nettovelkaantumisaste nousee 42 prosentilla ja omavaraisuusaste laskee 15 prosentilla. Muutokset ovat merkittävämpiä suomalaisen kirjanpitotavan ja IFRS 16 -standardin välillä kuin IAS 17 ja IFRS 16 -standardien välillä, koska suomalaisen kirjanpitotavan mukaan mitään vuokrasopimuksista ei ole aikaisemmin aktivoitu taseeseen, kun taas IAS 17 -standardin mukaan osa vuokrasopimuksista aktivoidaan ja IFRS 16 -standardin mukaan taas lähes kaikki vuokrasopimukset aktivoidaan.

Tutkielman tulokset ovat yhdenmukaisia aikaisempien tutkimusten kanssa (Imhoff ym. 1991; Bennett & Bradbury 2003; Duke ym. 2009; Branswijck 2011; Xu ym. 2017; Morales-Díaz & Zamora-Ramírez 2018b), koska lähes kaikissa on todettu, että käyttöleasingsopimuksien aktivoinnilla on olennainen vaikutus yritysten raportoimiin velkoihin ja sitä kautta taseen tunnuslukuihin. Aikaisemmat tutkimukset, joissa aktivoinnissa on huomioitu uuden IFRS 16 -standardin sisältö (Xu ym. 2017; Morales-Díaz & Zamora-Ramírez 2018b), ovat vaikutukset olleet merkittävämpiä kuin tutkimuksissa, joissa on huomioitu vain yritysten ilmoittamat vähimmäiskassamaksut eli vuokravastuut. Myös tässä tutkielmassa havaitut vaikutukset ovat merkittävämpiä kuin aikaisemmissa

tutkimuksissa, joissa on aktivoitu vain vähimmäiskassamaksut. Tämä johtuu siitä, että IFRS 16 -standardin mukaan vuokrasopimusvelkoihin kirjataan myös vähimmäiskassamaksujen lisäksi muitakin eriä, kuten muuttuvat vuokrat ja jatko-optiokausien tulevat maksut. Aikaisempia tutkimuksia suomalaisen kirjanpitotavan mukaisen vuokrasopimusten käsittelyn ja vuokrasopimuksien aktivoinnin välisistä vaikutuksista ei juurikaan ole, mutta lähtötilanne on käytännössä sama kuin yritysten kohdalla, jotka ovat luokitelleet kaikki tai lähes kaikki vuokrasopimuksensa käyttöleasingisopimuksiksi.

Tämän tutkielman tuloksia voidaan yleistää yleisellä tasolla eli voidaan todeta, että IFRS 16 -standardilla on merkittävä vaikutus yritysten tilinpäätökseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin, jos aikaisemmin tilinpäätös on laadittu suomalaisen kirjanpitokäytännön mukaan. IFRS 16 -standardin vaikutus on merkittävä myös, jos aikaisemmin on sovellettu IAS 17 -standardia, vaikka ei kuitenkaan yhtä merkittävä. Mutta jos tarkastellaan, kuinka merkittävä IFRS 16 -standardin vaikutus on niin siihen taas vaikuttavat eri seikat, kuten vuokrasopimuksien määrä, arvo ja sisältö. Toisaalta tämän tutkielman tuloksia voidaan pitää tarkempina kuin monia aikaisempia tutkimuksia, koska tässä tutkielmassa oletukset on minimoitu ja on pyritty pohtimaan IFRS 16 -standardin kirjaussääntöjä tosiasiallisten faktojen kautta. Lisäksi Morales-Díaz & Zamora-Ramírez (2018b) osoittivat omassa tutkimuksessaan Tesco esimerkillään, että keskiarvojen käyttö vuokra-aikojen määrittämisessä voi väärentää tuloksia merkittävästi ja vuokra-aika on merkittävä tekijä IFRS 16 -standardin mukaisen vuokrasopimusvelan määrittämisessä. Monissa aiemmissa tutkimuksissa vuokra-aika on määritetty keskiarvojen ja olettamuksien perusteella.

IFRS 16 -standardi astuu voimaan parin kuukauden päästä, joten monet listatut yritykset ilmoittavat jo nyt tilinpäätöksissään arvioita uuden standardin tuomista vaikutuksista. Ne ovat hyvää aineistoa tuleville tutkimuksille, koska yritysten omissa arvioissa on hyödynnetty laajemmin tosiasiallisia faktoja kuin monissa oletuksiin perustuvissa tutkimuksissa. Olisi mielenkiintoista tietää, miten niistä lasketut tulokset poikkeavat tutkimuksista, joissa tämä tieto ei vielä ole ollut käytössä. Lisäksi koska IFRS 16 -standardin vaikutuksiin vaikuttavat merkittävästi vuokrasopimuksien määrä ja arvo, olisi mielenkiintoista tietää, onko yritysten liitetiedoissa esittämien vuokravastuiden arvolla ja sen osuudella taseesta suora vaikutus tunnuslukujen arvoon. Mielenkiintoista jatkotutkimuksen osalta olisi myös saada tietää, onko IFRS 16 -standardilla vaikutusta vuokrasopimuksien käyttöön yhtenä rahoitusmuotona. Eli väheneekö leasingrahoituksen käyttö sen jälkeen, kun ne merkitään taseeseen samalla tavalla kuin osamaksuvelatkin. Suomessa kirjanpitolaki on muuttunut asteittain lähemmäksi IFRS-standardeja, mutta suomalaisen kirjanpitokäytännön mukainen vuokrasopimuksien käsittely on siitä huolimatta kauempana IFRS 16 -standardin mukaisesta käsittelystä kuin IAS 17 -standardin mukainen käsittely on. Kun IAS 17 -standardia on kritisoitu laajasti, että se antaa väärän kuvan yrityksen taloudellisesta asemasta, herää kysymys, antaako myös suomalaisen kirjanpitokäytännön mukainen tilinpäätös väärän kuvan yrityksen taloudellisesta asemasta. Toki sijoittajien

käyttämät julkisten yhtiöiden tilinpäätökset on myös Suomessa laadittu IFRS-standardien mukaan, mutta pitäisikö Suomen kirjanpitolaki muuttaa vielä enemmän IFRS-standardien suuntaan vuokrasopimusten osalta.

LÄHTEET

- Bennett, B. K. – Bradbury, M. E. (2003) Capitalizing Non-cancelable Operating Leases. *Journal of International Financial Management and accounting*. Vol. 14 (2), 101–114.
- Biondi, Y. – Bloomfield, R. J. – Glover, J. C. – Jamal, K. – Ohlson, J. A. – Penman, S. H. – Tsujiyama E. – Wilks, T. J. (2011) A perspective on the joint IASB/FASB exposure draft on accounting for leases. *Accounting Horizons*, Vol. 25 (4), 861–871.
- Bolea, A – Cosma, R. (2015) Leasing as a modern form of business financing. *Progress in economic sciences*. (2), 295–307.
- Bohusová, H. (2015) Is capitalization of operating lease way to increase of comparability of financial statements prepared in accordance with IFRS and US GAAP? *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*. Vol.63 (2), 507–514.
- Branswijck, D. – Longueville, S. – Everaert, P. (2011) The financial impact of the proposed amendments to IAS 17: evidence from Belgium and The Netherlands. *Accounting and management information systems*, Vol. 10 (2), 275–294.
- Bryan, S. H. – Lilien, S. – Martin, D. R. (2010) The Financial Statement Effects of Capitalizing Operating Leases. *The CPA journal*, Vol. 80 (8), 36–41.
- Deloitte. IAS Plus. Standards. <<https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias17>>, haettu 31.10.2018.
- Duke, J. C. – Hsieh, S. – Su, Y. (2009) Operating and synthetic leases: Exploiting financial benefits in the post-Enron era. *Advances in accounting, incorporating advances in international accounting*, Vol. 25 (1), 28–39.
- Grano (2018) Yritystiedot. <<https://www.grano.fi/yritys/yritystiedot>>, haettu 15.9.2018.
- Guggiola, G. (2010) IFRS adoption in the E.U., accounting harmonization and markets efficiency: a review. *The international business & economics research journal*, Vol. 9 (12), 99–112.

IFRS.org. Issued Standards. IFRS Standards. <<http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/>>, haettu 20.2.2018.

IFRS-standardit 2013: Konsolidoitu versio: 1.1.2013 voimassa olevat vaatimukset. International Accounting Standards Board. KHT-Media Oy, Helsinki.

IFRS 16 Vuokrasopimukset (sisältää havainnollistavat esimerkit (IE)) (2016) International Accounting Standards Board. ST-Akatemia, Helsinki

Imhoff, E. A. Jr – Lipe, R. C. – Wright, D. W. (1991) Operating leases: Impact of Constructive Capitalization. *Accounting Horizons*, Vol. 5 (1), 51–63.

Koponen, S. (2009) Vastuut ja lähipiiri liitetiedoissa. *Tilisanomat*, 2009 (1), <<https://tilisanomat.fi/yleiset/vastuut-ja-lahipiiri-liitetiedoissa>>, haettu 24.10.2018.

KPL. Kirjanpitolaki.

Leppiniemi, J. (2017) IAS/IFRS – uusi suomalaisen tilinpäätöksen laillisuuden lähde. *Tilisanomat*, 2017 (1), 48–51.

Lourenco, I. – Branco, M. (2015) Main consequences of IFRS adoption: analysis of existing literature and suggestions for further research. *Revista Contabilidade & Finanças*, Vol. 26 (68), 126–139.

Lukka, K. (1991) Laskentatoimen tutkimuksen epistemologiset perusteet. *Liiketaloudellinen aikakauskirja*, Vol. 40 (2), 161–186.

Morales-Díaz, J – Zamora-Ramírez, C. (2018a) IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities' decisions on financial statements. *Aestimatio, The IEB International Journal of Finance*, (17), 60–97.

Morales-Díaz, J – Zamora-Ramírez, C. (2018b) The impact of IFRS 16 on key financial ratios: a new methodological approach. *Accounting in Europe*, Vol. 15 (1), 105–133.

Mähönen, J. (2005) *Kansainväliset tilinpäätösstandardit ja yhtiöoikeus*. Edita Publishing Oy, Helsinki.

O’Callaghan, B. – Khatri, G.R. (2016) Innovation in accounting for leases. *Accountancy Ireland*, Vol.48 (2), 28–30.

- Pacter, P. (2017) *Pocket guide to IFRS standards – The global financial reporting language*. IFRS Foundation. <<https://www.ifrs.org/-/media/feature/around-the-world/pocket-guide/pocket-guide-2017.pdf?la=en>>, haettu 20.10.2018.
- Pajunen, K. (2010) Current finnish accounting thought in relation to international financial reporting standards and earlier finnish accounting traditions: results from a survey of finnish accounting professionals. *Liiketaloudellinen aikakauskirja*, 2010 (2), 141–177.
- Panostaja Oyj (2018) Omistukset. <<http://www.panostaja.fi/omistukset/grano/>>, haettu 23.2.2018.
- Panostaja Oyj (2017) *Vuosikertomus 2017*.
- Peill, Elina (2012) 8 syytä pitää ennallaan vuokrasopimusten IFRS-käsittely. *Tilintarkastus*, 2012 (6), 10–13.
- Peill, Elina (2016) IFRS 16 tuo vuokrasopimukset taseeseen vuonna 2019. *Balanssi*, 2016 (2), 30–35.
- PricewaterhouseCoopers Oy (2016) *In depth – Ajankohtaista taloudellisessa raportoinnissa. IFRS 16 – uusi aikakausi vuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyssä*. <https://www.pwc.fi/fi/ifrs-julkaisut/tiedostot/in-depth-ifrs-16-vuokrasopimuksissa-022016.pdf?_ga=2.191848234.1630401225.1520166319-77518703.1495176154>, haettu 4.3.2018.
- Suomen pankki. Tilastot. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/tiedotehistoria/2016/kotitalous_ ja_yrityslainojen_laskennalliset_korkomarginaalit_suomessa_chrt_fi/>, haettu 27.10.2018.
- Tilastokeskus. Tilastot. Hinnat ja kustannukset. Kuluttajahintaindeksi. <https://www.stat.fi/til/khi/2018/09/khi_2018_09_2018-10-15_tau_003_fi.html>, haettu 28.10.2018.
- Yip, R. W. Y. & Young, D. (2012) Does mandatory IFRS adoption improve information comparability. *The accounting review*, Vol. 87 (5), 1767–1789.

- Virtanen, A. (2009) Revealing financial accounting in Finland under five historical themes, *Accounting history*, Vol. 14 (4), 357–379.
- Wong, K. – Joshi, M. (2015) The impact of lease capitalisation on financial statements and key ratios: evidence from Australia. *Australasian Accounting Business & Finance Journal*, Vol. 9 (3), 27–44.
- Xu, W. – Davidson, R. A. – Gheong, C. S. (2017) Converting financial statements: operating to capitalised leases. *Pacific accounting review*, Vol. 29 (1), 34–54.
- Öztürk, Meryem – Sercemeli, Murat (2016) Impact of new standard “IFRS 16 Leases” on statement of financial position and key ratios: A case study on an airline company in Turkey. *Business and Economics Research Journal*, Vol. 7 (4), 143–157.

LIITE 1 CASE-YRITYKSEN TEEMAHAASTATELUN TEEMAT

Case-yrityksen temahaastattelun teemat

1. Grano ja IFRS-standardit
 - a. Käytetäänkö Granossa IFRS-standardeja?
 - b. Onko niiden osalta suunnitelmia?
 - c. Miten IFRS-standardien uskotaan vaikuttavan Granon tilinpäätökseen?
2. Granon vuokrasopimukset
 - a. millaisia vuokrasopimuksia Granolla on?
 - i. käyttökohde
 - ii. pituudet ja niiden vaihtelu eri kohteiden välillä
 - iii. käyttö/rahoitus
3. IFRS 16 -standardi
 - a. Uuden standardin hyvät ja huonot puolet?
 - b. Määritelmä
 - i. Täyttääkö kaikki Granon vuokrasopimukset määritelmän?
 - ii. Kirjaamista koskevat helpotukset
 - iii. Indeksikorotukset
 - c. Jatko-, päättymis- ja osto-optio
 - d. Vuokrasopimuksien sisäinen korko vai lisäluoton korko
 - e. Ennaltamismenot
 - f. Alkuvaiheen välittömät menot
 - g. Poistomenetelmä
4. IAS 17 -standardi
 - a. Vanhan standardin hyvät ja huonot puolet?
 - b. Miten Granon vuokrasopimukset on tällä hetkellä (2017) jaettu IAS 17 -standardin mukaisesti käyttö- ja rahoitusleasingsopimuksiin?
5. Toimintakertomuksessa 2017 kerrotut yritysjärjestelyt ja niihin liittyvät vuokrat