

IAS 40 SIJOITUSKIINTEISTÖT FAS -TILINPÄÄTÖKSESSÄ

Tuire Parkkonen



Tekijä Tuire Parkkonen	
Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma	
Raportin/Opinnäytetyön nimi IAS 40 sijoituskiinteistöt FAS-tilinpäätöksessä	Sivu- ja liitesivumäärä 29 + 3
<p>Tässä opinnäytetyössä käsitellään sijoituskiinteistöjen merkitsemistä käypään arvoon KPL 5:2b pykälän salliman IAS 40 -standardin mukaisesti. Tämä opinnäytetyö on toiminnallinen työ, jonka tuotoksena syntyy opaskirja kirjanpitäjälle IAS 40 sijoituskiinteistö -standardin kirjauksista ja liitetieto -dokumentaatiosta tilinpäätökseen. Ohjekirjaan liittyy myös kirjausten laadintapohja, joka on laadittu Exceliin.</p> <p>IAS 40 standardi on yksi IFRS-tilinpäätösstandardeista ja se säätelee sijoituskiinteistöjen merkitsemistä käypään arvoon tilinpäätöksessä. Tämän standardin mukainen käypä arvostus on sallittu myös Suomen tilinpäätösäännöksissä eli FAS-tilinpäätöksessä yksittäisenä standardina ilman, että tarvitsee tehdä kokonaan IFRS-standardien mukaista tilinpäätöstä. Soveltuu siis pörssiyrityksiä pienemmille yhtiöille, joilla on sijoituskiinteistöjä.</p> <p>Ohjekirja tehtiin toimeksiantona tilitoimisto Rantalaiselle laadun kehittämiseen ja sitä kautta osaamisen kehittämiseen ja ylläpitämiseen.</p> <p>Keskeisin tavoite työlle oli se, ettei kirjanpitäjän tarvitse tuskaila kirjausten tekemisessä kauan, kun siihen löytyy ohjekirjan kautta apua kirjauspohjan ja ohjeiden muodossa. Opinnäytetyössä on kuvattu IAS 40 -standardin teoreettinen pohja, hyödyt ja rajoitteet yrityksen harkitessa tämän standardin tuomista omaan tilinpäätökseen ja tehtävät kirjaukset ja liitetietovaatimukset. Ohjekirjan syntymisprosessia on myös kuvattu tässä työssä.</p> <p>Ohjekirja pitää sisällään tarvittavat pohjatiedot ja kirjausohjeet IAS40 standardin mukaisiin käyvän arvon kirjauksiin. Ohjekirjassa on myös selitetty verotukselliset näkökohdat eli miksi tätä standardia ei toteuteta yksittäisen yhtiön tilinpäätöksessä, vaan konsernitilinpäätöksessä, jolloin verotuksessa ei tapahdu muutoksia.</p> <p>Opinnäytetyön prosessi oli opettavaista. Opin paljon lisää tämän standardin teoriasta ja sitäkin enemmän kirjoitustavastani. Jonkin verran sain lisätietoa myös omasta tavastani omaksua tällaista isoa tietomäärää lyhyessä ajassa. Ohjekirjasta tuli selkeä ja käyttökelpoinen. Excel-pohjan täydentää ohjekirjaa tarjoamalla valmiin kirjauspohjan tarvittaville kirjauksille.</p> <p>Ohjekirjan sisältö on nyt ajankohtaista, mutta standardin tulevat muutokset vaativat myös ohjekirjaan muutoksia. Kannattaa pitää mielessä ajan kulumisen myötä tulevat muutokset tähän työhön, jos on tätä lukemassa kovin pitkä ajan kuluttua työn valmistumisesta.</p>	
Asiasanat Sijoituskiinteistö, IAS 40, käypä arvo, FAS tilinpäätös	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tavoite ja rajausta.....	1
1.2	Opinnäytetyön rakenne	2
1.3	Keskeiset käsitteet	4
2	Keskeiset erot FAS- ja IFRS-tilinpäätöksessä	5
3	IAS 40 käsittelyyn tarvittavat pohjatiedot	7
3.1	Kirjanpitoon tarvittavat tiedot	7
3.2	Liitetietoihin tarvittavat tiedot	7
4	Sijoituskiinteistöt IAS 40 -standardin mukaan.....	11
4.1	IAS40 käsittelyn hyödyt.....	11
4.2	Verotuksen tuomat rajoitteet	14
5	Kirjaukset kirjanpitoon	15
5.1	Kiinteistöjen arvostus	15
5.2	Tilikarttaan tarvittavat tilit.....	16
5.3	Tehtävät kirjaukset.....	17
5.4	Muu dokumentointi.....	22
6	Ohjekirjan laatimisprosessi.....	25
6.1	Laadinta	25
6.2	Tulokset	26
7	Pohdinta.....	28
	Lähteet	30
	Liitteet.....	32
	Liite 1. Ohjekirja IAS40 kirjauksista tilinpäätökseen.....	32
	Liite 2. Kirjausten laadinnan ja dokumentoinnin Excel	32

1 Johdanto

Tämä opinnäytetyö on toiminnallinen työ, joka tuloksena syntyi ohjekirja kirjanpitäjälle IAS 40 -standardin mukaisista kirjauksista FAS tilinpäätökseen. Ohjekirjaan liittyy myös kirjauspohjana käytettävä Excel. IAS 40 -standardi on kansainvälisten IFRS (International Financial Reporting Standards) -tilinpäätösstandardien yksi standardi ja se ohjaa sijoituskiinteistöjen käsittelyä tilinpäätöksessä. Keskeisin osa tätä standardia on käyvän arvon kirjaustapa. Kotimaisen kirjanpitosäännösten (FAS - Finnish Accounting Standards) mukaiseen tilinpäätökseen on tuotu vuoden 2016 kirjanpitolain uudistuksessa muutama IFRS- standardi mahdollisuutena käyttää osana kotimaista tilinpäätöstä. Tämä työni keskittyy yhden sallitun standardin, IAS 40, esittelyyn kirjanpidon kirjausten ja muun dokumentoinnin muodossa.

Opinnäytetyön aihe sai alkunsa kolme vuotta sitten, kun FAS-tilinpäätöstä tekevä yritys harkitsi ottavansa tilinpäätöksessä käyttöön IAS 40 sijoituskiinteistöjen käsittelyn. Tuolloin IAS 40 -standardiin erikoistunut tilintarkastaja teki yritykselle aiheesta ehdotuksen, jossa hän käsitteli IAS 40 standardin käyttöönoton hyötyjä ja haittoja. Ennen kuin tilinpäätös oli vielä kirjausvaiheessa, vaihtoi tilintarkastaja toiseen työpaikkaan ja tilalle tuli toinen tilintarkastaja, joka laati ensimmäiset kirjaukset kollegan ehdotuksen pohjalta. Tämän jälkeen tilinpäätös toteutettiin sekä tavallisella tavalla että sijoituskiinteistökiinteistökäsittelyllä ja kirjanpitäjä toteutti kirjaukset molempiin tilinpäätöksiin.

Kirjanpitäjä sai tilintarkastajalta kirjauspohjan, jonka perusteella kirjaukset tehtiin. Tilintarkastaja myös laati ensimmäiset kirjausten laskelmat, ja kirjanpitäjä oli näissä mukana toimittamalla taustatiedot tilintarkastajalle. Siinä vaiheessa, kun yritys päätti ottaa sijoituskiinteistökiinteistökiinteistökäsittelyn tilinpäätökseensä, tuli myös vertailutiedot tehdä saman käsittelyn mukaisesti. Tässä kohtaa kuitenkin taulukon tehnyt tilintarkastaja oli lähtenyt ja kirjanpitäjä jäi yksin taulukon kanssa toteuttamaan vertailuvuoden kirjaukset. Tässä kohtaa siis kirjanpitäjä heitettiin syvään päätyyn ja olikin aika haastava, mutta myös innostava prosessi selvittää asiat ja saada kirjaukset tehtyä myös vertailuvuodelle.

1.1 Tavoite ja rajaus

Tässä toiminnallisessa opinnäytetyössä tarkoituksena on vastata edellä kuvatun kirjanpitäjän tiedon tarpeeseen siellä uusien ja outojen asioiden äärellä. Tavoitteena on tehdä kirjanpitäjälle ohjeet, miten tehdä nämä kirjaukset kirjanpitoon ja antaa pohjalle ymmärrystä siitä, miksi nämä kirjaukset tehdään. Lisäksi tavoitteena on syventää omaa osaamistani

sille tasolle, että pystyisin itse asiakkaalle kertomaan ja näyttämään tällaisen käsittelyn hyödyt ja haitat.

Toimeksiantajana tälle työlle on tilitoimisto Rantalainen Oy Helsinki. Rantalainen Oy konserni on tällä hetkellä yli tuhannen taloushallinnon ja palkanlaskennan ammattilaisen työllistävä yritys. Yritys on kasvanut voimakkaasti ostamalla eri puolelta Suomea erikokoisia tilitoimistoja. Ohjekirjan hyöty Rantalaiselle on osaamisen kehittämisen kautta laadun ylläpitoa ja laadun sekä osaamisen kasvattamista talon sisällä. Talo on iso ja toimipisteitä on ympäri maata ja laatutiimin kautta tämä työ tavoittaa yrityksessä kaikki tarvitsijat. Varsinkin kansainvälisten asiakkaiden palvelutiimeissä ja konsernien laatijoilla on mahdollisesti tarvetta tällaiselle ohjeelle.

Ohjekirja on tarkoitettu ensisijaisesti pienempien kuin pörssiyritysten tilinpäätöksen laatimiseen ja suurin osa näistä kirjanpitäjistä työskentelee tilitoimistoissa. Tämä IAS 40 sijoituskiinteistöjen käsittely ei ole kovin monen yhtiön käytettävissä ja siksi tämä voi tulla vastaan yksittäiselle kirjanpitäjälle kenties vain kerran työuran aikana. Näiden kirjausten tekemiseen tarvitaan ammattitaitoinen kirjanpitäjä, joka hallitsee tilinpäätöksen jo perusosiltaan. Ohjekirja on siis laadittu ajatellen kohderyhmänä ammattitaitoisia kirjanpitäjiä.

1.2 Opinnäytetyön rakenne

Seuraavassa taulukossa 1 on kuvattu tiivistetysti opinnäytetyön rakenne, sen osatavoitteet ja itsearviointi lopputuloksesta. Lisäksi kerrotaan, mistä osasta opinnäytetyötä löytyy luettavaksi kukin osa-alue.

Taulukko 1. Opinnäytetyön rakennekuvaus, tavoitteet ja tulokset

Osa-alue	Sisältö	Tavoite	Lopputulos	Sijainti
Opinnäytetyö	Johdanto	avata opinnäytetyön syntyhistoriaa, selittää tavoitteet, rajaukset, rakenne ja keskeisin sanasto	johdannossa mukana kaikki tavoitteen osa-alueet	luku 1
	Tietopohja	tuoda taustatiedot ohjekirjan laatimiseksi	tietopohjassa taustaa ja perusteita kirjausten tekemiseen sekä kuvaus tehtävistä kirjauksista	luvut 2, 3, 4 ja 5
	Ohjekirjan laadinta prosessi	kuvata ohjekirjan laadinnan vaiheita ja lopputulos	Laadintaprosessissa on kuvattu tehtävät kirjaukset, joten välttämättä ei tarvitse lukea ohjekirjaa ymmärtääkseen siinä olevia kirjausohjeita. Lisäksi on kuvattu ohjekirjan syntyprosessia ja lopputulosta	luku 6
	Pohdinta	tiivistää oppimisprosessi	pohdinnan tuloksena on yhteenveto prosessin aikaisesta oppimisprosessista	luku 7
Ohjekirja	Alkusanat	tuoda tarvittavia taustatietoja lukijalle	lyhyt kuvaus ohjekirjan olemassaolon synnystä	luku 1
	Taustatiedot	avata tarvittavia tietoja, joita tarvitaan kirjauksiin	tiedot siitä, milloin standardi on käytettävissä ja mitä tietoja tulisi kerätä ennen kirjausten tekemistä	luvut 2 ja 3
	Kirjaukset kirjanpitoon	avata kirjauspohjan käyttöä ja selittää kirjaukset	avattu kohta kohdalta kirjausten tekemistä ja linkitetty ohjeet liitteenä olevaan Excel-kirjauspohjaan	luku 4.1 ja 4.2
	Liitetietojen sisältö	avata tarvittavia liitetietoja tilinpäätökseen	liitetiedoissa avattu standardin vaatimuksia ja annettu ohjeita niin paljon, kuin yleisesti pystyy. Liitetiedot ovat hyvin yrityskohdaisia.	luku 4.3
Kirjaus Excel	kirjauspohja kirjanpidon kirjauksille	tehdä selkeä Excel käytettävyyks ajatellen	Excelissä on valmiit kaavat kirjausten laatimiseen ja kaavat on myös kirjoitettu Exceliin näkyviin parempaa ymmärtämistä ajatellen. Kaavojen sisältö on myös sanallisesti kuvattu lyhyesti	erillinen liite

1.3 Keskeiset käsitteet

- FAS (Finnish Accounting Standards) -tilinpäätös on suomen lainsäädännön mukaisesti laadittu tilinpäätös. (Halonen, s.XXVI)
- IFRS (International Financial Reporting Standards) -tilinpäätös on siis kokonaan toteutettu kansainvälisten IFRS- standardien mukaisesti. (Halonen, s.XXVI)
- IAS 40 (International Accounting Standard) on yksi IFRS- standardeista, joka määrittelee sijoituskiinteistöjen käsittelyn (Leppiniemi J.)
- IFRS 13 on myös yksittäinen IFRS-standardi, joka määrittelee käyvän arvon laske- mista. Liittyy siis käyvän arvon määrittämisen myötä IAS 40 standardiin. (Leppi- niemi J.)
- Käypä arvo on, sellainen kyseisen kohteen arvo laskentahetkellä, joka siitä saatai- siin myytäessä kyseinen kohde laskentahetkellä tai lähitulevaisuudessa. (Leppi- niemi J.)
- Sijoituskiinteistö voi olla yhtiöllä monen muotoisessa käytössä, mutta sijoituskiin- teistö siitä tulee silloin, kun kiinteistö on vuokrauskäytössä tai se on ostettu kiin- teistön arvon kasvattamiseksi tai se on näitä molempia. Lisäksi kiinteistö ei saa olla omassa hallinto-, varastointi- tai valmistustoiminnassa eli ei saa olla omistajan käytössä. Eikä sijoituskiinteistöihin saa lukea kiinteistöjä, jotka on ostettu vain myyntiä varten (IAS 40 Investment Property -standard, ifrs.org).

2 Keskeiset erot FAS- ja IFRS-tilinpäätöksessä

Suomen lainsäädännön mukaista tilinpäätöstä kutsutaan FAS-tilinpäätökseksi. Näitä lakeja tulee noudattaa kirjanpitovelvollisen laatimassa tilinpäätöksessä. Kansainvälisten standardien mukaisesti laadittua tilinpäätöstä kutsutaan IFRS-tilinpäätökseksi. Tämän laatimista säädetään IFRS- ja IAS-standardeilla. Näillä standardeilla on pyritty siihen, että tilinpäätökset olisivat yhteismitallisia ja siten paremmin tulkittavia kansainvälisesti. IFRS-säännökset ovat voimassa Euroopan Unionin alueella ja ovat pakollisia kaikille EU:n alueella toimiville julkisesti noteeratuille yrityksille (Haaramo, s.50). Meillä Suomessa IFRS-tilinpäätös on siis EU-säädösten pohjalta pörssiyrityksille pakollinen. Muut voivat laatia IFRS-tilinpäätöksen vapaaehtoisesti. Usein esimerkiksi pörssiin listautumista suunnitteleva yhtiö laatii jo aiemmin IFRS-tilinpäätöksen osana pörssiraportointiin valmistautumista. Käytännössä nämä yhtiöt ovat konserneja ja kyseessä on konsernitilinpäätökset, jotka laaditaan IFRS- standardien mukaisesti. (Leppiniemi, J. Tilisanomat)

Pörssiyrityksien lisäksi vuoden 2016 kirjanpitolain uudistuksessa tuotiin lakiin mahdollisuus sisällyttää kotimaiseen FAS-tilinpäätökseen muutama IFRS-käsittely ilman, että tarvitsee koko tilinpäätöstä tehdä IFRS-standardien mukaisesti. Tämä on helpottanut pienempien kotimaisten yritysten siirtymistä kansainvälisemmille markkinoille ja vaiheittaista siirtymistä IFRS-tilinpäätökseen ja kenties lopulta tavoitteena pörssiin listautuminen. (Leppiniemi J. Tilisanomat)

Kirjanpitolain sallimat yksittäiset IFRS-käsittelyt ovat (Leppiniemi J. Tilisanomat):

- IAS 39, Rahoitusvälineen (johdannaissopimukset ja muut rahoitusvälineet) merkitseminen käypään arvoon sekä käyvän arvon rahasto (KPL 5:2a §)
- IAS 40, Sijoituskiinteistöjen merkitseminen käypään arvoon (KPL 5:2b §)
- IFRS 16, Rahoitusleasingsopimuksella hankitun omaisuuden merkitseminen tilinpäätökseen kuten se olisi vuokralle antaja myynyt tai vuokralle ottaja olisi ostanut (KPL 5:5b §)
- IAS 32, Pääomalainan merkitseminen taseeseen omaan pääomaan (KPL 5:5c §)

Tässä opinnäytetyössä käsitellään näistä edellä luetelluista ainoastaan sijoituskiinteistöjen merkitsemistä käypään arvoon KPL 5:2b pykälän salliman IAS 40 -standardin mukaisesti.

Keskeisenä erona IFRS katsoo asioita sijoittajan näkökulmasta ja meidän kotimainen FAS katsoo asioita velkojien suojan näkökulmasta (Haaramo, s.33). Toinen merkittävä ero löytyy kirjanpidon ja verotuksen liitännäisyydestä. IFRS lähtee siitä, että kirjanpidon ja verotuksen tuloslaskenta ovat toisistaan erillisiä laskentoja ja meidän kotimaisissa verolaeisamme on monta verotuksen sidontakohtaa kirjanpitoon ja kirjanpitolakiin (Haaramo, s.34),

IFRS- tilinpäätöksen säätävät standardit ovat huomattavasti laajempia ja liitetietovaatimukset huomattavasti kotimaisia säädöksiä laajempia. Laajoilla vaatimuksilla pyritään yhteismitallisuuteen, avoimuuteen ja myös siihen, ettei enää pystyisi taseeseen tekemään paikkaansa pitämättömiä varoja, kuten kävi amerikkalaisen suuryhtiö Enron tapauksessa vuonna 2001. Siellä oli taseeseen tuotu keksittyjä saatavia ja jaksotuksia, joilla peiteltiin todellinen taloudellinen tilanne eli rahojen loppuminen. Lopulta yhtiö meni konkurssiin ja tilintarkastustoimisto Arthur Andersen joutui vastaamaan siitä, ettei tilintarkastajan ominaisuudessa havainnut tätä kuprua taseessa. Tämän tapauksen jälkeen kiinnitettiin enemmän huomiota tilinpäätöksen laatimisen sääntöihin (Code of Conduct, blogi).

Standardien tuomat isot liitetietovaatimukset ovat kuitenkin monelle kotimaiselle yhtiölle erittäin vaativa urakka, ja meillä ei vain ole tarpeeksi IFRS- tilinpäätöksen osaavia kirjanpittäjiä, jotka pystyisivät näitä tekemään (Kuutti, I.). On siis erittäin hyvä, että näitä yksittäisiä eriä on tuotu kirjanpitolaissa mahdollisuutena käyttää kotimaisessa tilinpäätöksessä tai konsernitilinpäätöksessä ja siten yrityksille tulee enemmän mahdollisuuksia taloudelliseen raportointiinsa sekä tätä myötä myös kirjanpitäjillä on mahdollisuus omaksua IFRS osamista vähitellen. (Kuutti, I)

Sijoituskiinteistöjen IAS40-standardin käyttäminen tilinpäätöksessä eroaa kotimaisen FAS-tilinpäätöksen lainsäädäntöön silloin, jos sijoituskiinteistöjen arvostuksessa käytetään standardin mahdollistamaa käypää arvoa. Tällä on iso periaatteellinen ero siinä, että perinteisesti meillä arvostetaan kiinteistöt varovaisuuden periaatteella hankintahintaan tai sitä alempaan jälleen hankintahintaan, jos arvo on pysyvästi alentunut. Tällöin jää taseesta pois mahdollinen omistusaikainen arvon nousu. IAS40 -standardin käypä arvo huomioi arvostushetken arvioidun myyntiarvon, jolloin siis taseeseen kirjataan aina myös omistusaikainen arvon nousu. (Leppiniemi, J. Tilisanomat)

IAS40 -standardi mahdollistaa myös meidän kotimaisen hankintahintaamme pohjautuvan arvostuksen taseessa, mutta tällöin standardia toteutettaessa ilmoitetaan myös käypä arvo liitetiedoissa. Tässä muodossa tosin käypä arvo jää paljon pienempään rooliin, kun käyvän arvon kirjaamisen menetelmässä. Standardin käyvän arvon menetelmä on standardin ensisijainen toteutustapa. (Leppiniemi, J. s.174)

3 IAS 40 käsittelyyn tarvittavat pohjatiedot

Tässä luvussa on esitelty IAS 40 käsittelyyn tarvittavia pohjatietoja, jotka on hyvä kerätä ennen kuin aloittaa kirjausten laatimista.

3.1 Kirjanpitoon tarvittavat tiedot

Kirjanpidon kirjauksia varten tarvitaan kirjanpidosta tiedot sijoituskiinteistöihin tehdyistä poistoista, taseeseen kirjatusta laskentakauden investoinneista, käyttöomaisuudessa olevista hankintamenoista laskentakauden alussa ja laskentakauden lopussa.

Tietoja siis tarvitaan kirjausten muutoksessa IAS 40 -standardin mukaiseen käyvän arvon arvostukseen ja siihen, että kirjanpitoon kirjattu arvo ja tehdyt poistot pystytään poistamaan kirjanpidosta. Poistojen sijasta tuloslaskelmaan tulee käyvän arvon muutos. Tämä sijoitetaan samaan poistojen ryhmään tuloslaskelmassa. Investointitietoa käytetään käyvän arvon muutoksen laskemisessa ja liitetiedoissa käyvän arvon muutoksen ilmoittamisessa.

3.2 Liitetietoihin tarvittavat tiedot

Liitetietojen sisältöä määrittää myös IAS 40-standardi. Jos käyttää tätä standardia, tulee liitetiedot ilmoittaa myös täysin tämän standardin mukaisesti (Leppiniemi J, s.174). IFRS-standardeissa on yleensä hyvin laajat liitetietovaatimukset ja siksi näihin liitetietovaatimuksiin onkin syytä tutustua huolella, jotta kaikki tulee huomioitua.

Laatimisperiaatteisiin on kirjattava tieto siitä, sovelletaanko kahdesta sallitusta arvostusmallista käyvän arvon mallia vai hankintamenomallia. Käyvän arvon mallin ollessa kyseessä pitää myös kertoa onko käsittelyyn otettu mukaan myös vuokrattuja kohteita ja jos näitä on mukana, niin millä perusteella ne on otettu mukaan. Lisäksi sijoituskiinteistöt tulee luokitella tasoihin (taso 1, 2, 3) ja jos näihin tasoihin luokittelu on vaikeaa, pitää ainakin määritellä miten on eroteltu sijoituskiinteistöt niihin kuulumattomista eristä eli omassa käytössä olevista kiinteistöistä ja myyntitarkoituksessa olevista kiinteistöistä. Laatimisperiaatteissa on vielä ilmoitettava, perustuuko käypä arvo riippumattoman, ammatillisesti arvos- tetun ja pätevän, arvioijan tekemästä arvioinnista ja jos näin ei ole kokonaan tai osittain, tulee kertoa, miten arvoa on muutettu tai miten arvo on laadittu (Standard 2021 Issued, ifrs.org).

ST-Akatemian IFRS-tilinpäätösmallissa vuodelta 2015 on laatimisperiaatteista annettu seuraavana esitetty malli. ST-Akatemian malli on vielä ajankohtainen, vaikka julkaisusta onkin jo aikaa.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua tai niitä molempia. Sijoituskiinteistöt kirjataan alun perin hankintamenoon ja myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon. Transaktiomenot sisällytetään alkuperäiseen arvoon. Käypä arvo määritellään vuosittain ulkopuolisen kiinteistöarvioijan tekemän arvion perusteella, ja se vastaa hintaa, joka saataisiin sijoituskiinteistön myynnistä arvostuspäivänä toteutuvassa tavantomaisessa liiketoiminnassa. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon myöhemmistä muutoksista aiheutuvat voitot ja tappiot kirjataan tulosvaikutteisesti liiketoiminnan muihin tuottoihin ja kuluihin, sillä kaudella, jolla ne syntyvät (ST-Akatemia, s.47).

Laadintaperiaatteiden lisäksi liitetietoihin on tehtävä oma liitetietokohta sijoituskiinteistöistä. Tässä liitetiedossa on esitettävä seuraavia tietoja siinä määrin, kun ne toteutuvat yrityksen toiminnassa. Liitetiedolla ja sen sisältämällä informaatiolla on tavoitteena antaa lukijalle sellaiset tiedot, että hän pystyy määrittämään sijoituskiinteistöjen käyvän arvon käsittelyn tuoman muutoksen tilinpäätöksen lukuihin. Toisin sanoen näillä tiedoilla pitäisi lukijan pystyä näkemään ero FAS-tilinpäätöksen arvostuksien ja käyvän arvon arvostuksien välillä. Näin lukijalle tulee selkeä kuva yrityksen taloudellisesta asemasta tilinpäätöshetkellä.

Toteutustapoja näiden tietojen ilmoittamiseen on monia ja ne riippuvat paljon siitä, minkälainen on yrityksen sijoituskiinteistöportfolio. Seuraavana esitetään, mitä kaikkea liitetietoihin voi olla tarpeen laittaa, mutta tämä ei tarkoita sitä, että kaikkia näitä asioita välttämättä tarvitsisi laittaa kaikissa yhtiöissä. Näiden lisäksi on aina arvioitava, onko jokin muu tieto vielä oleellista lukijan kannalta eli tarvitseeko liitetietoon lisätä vielä jotain muuta informaatiota.

Kaikkien on ainakin esitettävä sijoituskiinteistöistä täsmäytyslaskelma, jossa esitetään sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset tilikaudella ja tietenkin myös vertailuvuodelta samalla tavalla. Jos siis yritys ottaa nyt käyttöön tämän käsittelyn, tulee laatia tiedot myös vertailuvuodelta. Täsmäytyslaskelmassa tulee olla sijoituskiinteistöjen arvo tilikauden alussa ja -lopussa ja näiden lukujen väliin laskelmassa laitetaan erilaiset muutokset omina riveinään. Minimissään tällaisia muutoksia on tehdyt investoinnit ja käyvän arvon muutos. Esimerkkinä seuraavana (kuva 1) Cityvarasto Oyj:n vuoden 2020 tilinpäätöksen erittely.

	2020	2019
Sijoituskiinteistöt 1.1.	65 300 000,00	50 400 000,00
Investoinnit	4 167 152,66	9 691 233,18
Käyvän arvon muutos	7 432 847,34	5 208 766,82
Sijoituskiinteistöt 31.12.	76 900 000,00	65 300 000,00
Tulokseen kirjattu muutos	7 932 795,53	5 625 355,48

Kuva 1 Esimerkki Cityvarasto Oyj:n käyvän arvon muutoksen liitetiedosta

Tällainen arvon muutoksen laskelma voi olla monitahoisempi, jos yritys on luokitellut sijoituskiinteistöt useammalle eri hierarkiatasolle. Nämä tasot määräytyvät sen mukaan, kuinka paljon käyvän arvon määrittämiseen tarvitaan erilaisia tietoja. Eri hierarkiatasoilla näiden kenties hyvinkin herkkien muuttujien määrittäminen voi olla erilaista tai niiden herkkyys on erilaista. Tasojen määrä on siis hyvin riippuvainen yrityksen sijoituskiinteistöportfoliosta. Eri hierarkiatasoista on annettava tarvittavat tiedot, jotta lukija voi arvioida käyvän arvon määrittämisen vakautta ja mahdollisia riskejä arvossa. Esimerkkinä tällaisesta hierarkiaraportoinnista seuraavana kuvassa 2 on Ovaro kiinteistösijoitus Oy:n vuoden 2020 tilinpäätöksestä liitetieto-ote:

Käyvän arvon hierarkia

Seuraavassa taulukossa esitetään käypään arvoon arvostetut varat arvostusmenetelmän mukaan jaoteltuina tuhansina euroina. Käytetyt tasot on määritelty seuraavasti.

Taso 1 Täysin samanlaisten varojen noteeratut hinnat toimivilla markkinoilla

Taso 2 Muut syöttötiedot kuin tasoon 1 sisältyvät noteeratut hinnat, jotka kyseiselle omaisuuserälle on todettavissa

Taso 3 omaisuuserää koskevat syöttötiedot, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon. Ulkopuolisen arvioitsijan arvioimat arvot asunnoista, liikeiloista ja autopaikoista.

Siirrot käyvän arvon hierarkiatasojen välillä katsotaan tapahtuneen siirron aiheuttaman tapahtuman tai olosuhteiden muutoksen toteutumispäivänä. Ovarolla ei ole ollut siirtoja tasojen 1, 2 ja 3 välillä tilikaudella 2020.

1 000 EUR	Taso 1	Taso 2	Taso 3		
Varat					
Sijoituskiinteistöt 31.12.2020	-	-	109 310		
Sijoituskiinteistöt 31.12.2019	-	-	150 080		
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon herkkyys kauppahintojen muutoksille					
Kauppahintojen muutos	-10 %	-5 %	0	+5 %	+10 %
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2020	98 379	103 845	109 310	114 776	120 241
Käypä arvo (1000 eur) 31.12.2019	135 072	142 576	150 080	157 583	165 087

Kuva 2 Esimerkki Ovaro kiinteistösijoitus Oy:n käyvän arvon hierarkian liitetiedosta

Niillä konserneilla, jotka tekevät FAS-tilinpäätöksen, ei todennäköisemmin ole vielä kovin moninaista sijoituskiinteistöportfoliota, joten liitetietojen soveltamisessa on tällöin helpompaa. On kuitenkin syytä huomioida, että jos soveltaa IAS 40 -standardia tilinpäätöksessä, on myös sovellettava kaikkia standardin mukana tulevia liitetietovaatimuksia, jos ne sattuvat kohdistumaan oman yhtiön sijoituskiinteistöportfolioon (Leppiniemi, J.).

Otettaessa käyttöön tämä IAS40-standardi, tulee aina käydä läpi kaikki nämä standardin liitetietokohdat ja katsoa, millä tasolla ne tulee ottaa käyttöön omassa yhtiössä. Tietojen antamisvelvollisuus voi olla myös laajempaa, jos jokin muu tieto on oleellisesti vaikuttamassa käyvän arvon määrittämiseen tai arvon tulkintaan (ifrs.org).

Näiden lisäksi pitää antaa tulokseen kirjatusta eristä oma liitetieto, jos ne ei ole muutoin suoraan tuloksen raportoinnista nähtävissä. Ilmoitettava on siis saadut vuokratuotot sijoituskiinteistöistä, tulokseen kirjatut sijoituskiinteistöjen hoitokulut eroteltuna vuokratuottoa tuoneiden ja vuokratuottoja tuottamattomien sijoituskiinteistöjen hoitokuluihin. Nämä ei siis tarvitse olla yhdessä liitetiedossa, vaan kun eritellään esimerkiksi liikevaihtoa tai liiketoiminnasta riippuen liiketoiminnan muita tuottoja, eritellään tässä liitetiedossa sijoituskiinteistöjen osuus ja samalla tavalla liiketoiminnan muiden kulujen liitetiedossa eritellään sijoituskiinteistöjen hoitokulut. (ST-Akatemia, s.100)

Samoin eritellään käyvän arvon muutos siinä liitetiedossa, mihin ryhmään käyvän arvon muutos on kirjattu. Tämän kirjauspaikasta on useampi koulukunta ja itse olen oppinut käyvän arvon muutoksen kirjaamaan poistojen ja arvonmuutosten ryhmään. Tämä on omasta mielestäni hyvinkin looginen paikka, kun poistot -ryhmässä käsitellään pysyvien vastaavien arvonmuutoksia. Seuraavana (kuva 3) esimerkki yhdestä tuloslaskelman erästä, jossa on eritelty sijoituskiinteistöjen erät näkyviin. Kyseessä on vuokratuottojen erittely, silloin kun ne on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin (ST-Akatemia Oy, s.101).

Liiketoiminnan muut tuotot	20xx	20xx-1
Aineellisten käyttöomaisuuden myyntivoitot	x	x
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	x	x
Lisenssimaksut	x	x
Vakuutuskorvaukset	x	
Muut erät	x	x
Yhteensä	x	x

Kuva 3 Esimerkki liiketoiminnan muiden tuottojen erittelystä

4 Sijoituskiinteistöt IAS 40 -standardin mukaan

Sijoituskiinteistöjen kirjauksia käypään arvoon säännellään IAS 40 -standardilla ja tähän liittyen käyvän arvon määrittelyyn keskittyvällä IFRS 13 -standardilla (ifrs.org). Näitä kahta standardia tulee toteuttaa, jos haluaa tuoda tämän yksittäisen käsittelyn kotimaisen lainsäädännön mukaan laadittuun FAS-tilinpäätökseen. Seuraavissa kappaleissa käsittelen standardin käyttämisen hyötyjä ja rajoituksia, joita Suomen verolait tuovat tähän kokonaisuuteen.

4.1 IAS40 käsittelyn hyödyt

IAS 40 -standardin käsittely tuo taseeseen käyvän arvon kautta huomattavasti enemmän omaisuusarvoa kuin kotimainen hankintameno pohjautuva omaisuusarvo. Toinen pää kahdenkertaisessa kirjapidossa kirjautuu oman pääoman kasvuksi. Välillisesti tämä siis tuo taseeseen enemmän omavaraisuutta sekä ulos jaettava rahasumma kasvaa.

Seuraavalla sivulla olevassa taulukossa 2 näkyy esimerkkinä näiden kahden kirjaustavan ero. Taseesta poistuu hankintameno mukaiset poistoilla vähennetyt kiinteistöarvot (18,3 milj. euroa), jotka olivat FAS-tilinpäätöksessä ja tilalle tulee IAS 40 -standardin mukainen käypä arvo (48,5 milj. euroa).

FAS- arvoista on otettu käyttöomaisuustileiltä kaikki kiinteistön käyvän arvon laskentaan vaikuttavat erät. Kalustossa voi olla esimerkiksi joitain rakennelmia, joita on tehty vuokrattavaan tilaan ja niillä nostetaan vuokrausarvoa. Tällainen erä on otettava huomioon tässä muutoksen laskennassa. Sijoituskiinteistöihin voidaan laskea myös osakkeiden kautta omistettavia kiinteistöjä. Siksi esimerkissä on poistettu myös toimitilaosakkeita. Osakkeet vastaavat kiinteistön rakennusta ja maa-aluetta.

Tämä käyvän arvon toinen pää kirjataan taseen omaan pääomaan ja laskennalliseen verovelkaan. Omaan pääomaan menee 80 prosenttia (38,8 milj. euroa) ja laskennalliseen verovelkaan 20 prosenttia (9,7 milj. euroa). Oma pääoma vahvistuu siis yhteensä 20,5 miljoonalla eurolla. Veroprosentti on 20 prosenttia tämän ohjeen laadintahetkessä. Taulukossa on esitetty vain oleelliset erät taseesta (taulukko 2).

Taulukko 2. Taseen varallisuuden erot FAS ja IAS40 -tilinpäätöksessä

TASE	FAS-tilinpäätös	IAS 40 -standardi
<u>Vastaavaa</u>		
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	2 335 000,00	
Rakennukset ja rakennelmat	15 430 000,00	
Sijoituskiinteistöt		48 500 000,00
Koneet ja kalusto	15 000,00	
Toimitilaosakkeet	520 000,00	
Pysyvät vastaava yhteensä	18 300 000,00	48 500 000,00
<u>Vastattavaa</u>		
Oma Pääoma		
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-18 300 000,00	-38 800 000,00
Oma pääoma yhteensä	-18 300 000,00	-38 800 000,00
Vieras pääoma		
Pitkäaikaiset velat		
Laskennalliset verovelat		-9 700 000,00
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	0,00	-9 700 000,00

Yritykselle tämä voi olla erittäin hyödyllinen ottaa käyttöön, jos vaikka yrityksen laajeneminen on siinä vaiheessa, että olisi hyvä saada sijoittajia maan rajojen ulkopuolelta. Tämän standardin käytön myötä taseen varallisuusasema näyttää enemmän niitä mahdollisuuksia, mitä yhtiössä on olemassa. IFRS-standardit ovat jo laajasti käytössä Euroopassa ja niiden sisältöä ymmärretään myös enemmän maan rajojen ulkopuolella (Leppiniemi, s.26).

Standardin liitetietovaatimukset takaavat sen, että tilinpäätöksen lukijalla on käytössään tiedot käyvän arvon kirjaamisen tuomista mahdollisista arvostusriskeistä (Leppiniemi, s.26) ja liitetiedot kertovat myös sen, miltä kiinteistöjen arvo olisi perinteisellä hankintamenetelmällä kirjattuna. Standardi ohjaa siihen, ettei taseeseen pääse syntymään mitään epämääräistä erää, jonka syntyyn lukijalla ei olisi mahdollisuutta perehtyä.

Yrityksen on siis tämän IAS 40 -standardin myötä helpompi hakea sijoitusmarkkinoilta uusia sijoittajia, jotka sitten mahdollistavat kasvun jatkuvuutta myös tulevaisuudessa. Yksittäisen standardin käyttöönotto ei vaadi niin suurta panostusta taloushallinnon osaamisen tason kohottamiselle kuin se, että otettaisiin heti käyttöön koko IFRS-tilinpäätös kaikkine standardeineen. (Kuutti, I)

IAS 40 sijoituskiinteistökäsittely ei hyödytä ihan jokaista yritystä. Sijoituskiinteistön käsite on IAS 40 -standardissa määritelty tarkasti. Sijoituskiinteistöksi luetaan siis vain vuokraustulota tuottava kiinteistö tai kiinteistön arvon kasvattamiseksi hankittu kiinteistö tai kiinteistö voi myös olla näitä molempia (Standard 2021 Issued, ifrs.org). Useimmissa tapauksissa näin onkin. Lisäksi sijoituskiinteistö ei voi olla yrityksen omassa käytössä millään tavoin eikä tähän ryhmään saa lukea myyntiin hankittuja kiinteistöjä (Standard 2021 Issued, ifrs.org).

Silloin kun IAS 40 käsittely sallittiin muutaman muun IFRS-käsittelyn kanssa kotimaisessa FAS-tilinpäätöksessä, tuli tämä taseen vahvistuskeino laajemman yritysjoukon käyttöön. Kaikki eivät olleet suinkaan tuolloin vakuuttuneita näiden kirjausten tuovan vain hyviä puolia tilinpäätökseen ja tästä kirjoittikin Elo J. KHT Tilintarkastusyhteisön Tuokko Oy:n omilla sivuillaan 10.8.2017 otsikolla ” Uuden 1.1.2016 voimaan tulleen kirjanpitolain mahdollistamat puhallukset”. Tässä artikkelissa tilintarkastaja kyseenalaisti tämän standardin tuomisen kotimaisiin tilinpäätöksiin. Hän näki, että suurella kiinteistöjen käyvän arvon määrittämisellä ei välttämättä ole oikeaa pohjaa ja tämä kirjaustekniikka mahdollistaa yhtiöstä mahdollisesti liian suurien voitonjakoerien jakamisen ja tällä tavalla yhtiön varallisuusasemaa voidaan kenties horjuttaa tai muuten johtaa harhaan yrityksen varallisuusasemaa. Artikkelissa tilintarkastaja nimenomaan herätteli tilintarkastajan vastuuta ja vaikeutta tämän arvostuksen tarkastamisesta.

Ymmärrän hyvin tämän huolen tuolloin, jolloin standardi oli vasta tullut meille laajempaan käyttöön ja varmasti tämä herätti miettimään tilintarkastajan vastuuta näiden standardien mukaisten arvostusten tarkastuksessa. Nyt kuitenkin tätä aikakautta on jo eletty vuosia eteenpäin ja varmasti tilintarkastajankin näkökulmasta lukujen suuruusluokkaan on jo totuttu, eikä artikkelissa mainittua varojen ulosjakoa ole tietääkseni toteutunut. Ainakaan tällaisia isoja otsikoita ei ole näkynyt tiedotusvälineissä.

4.2 Verotuksen tuomat rajoitteet

Verotuksellisesti IAS 40 -standardin käyttö kannattaa miettiä ennen käyttöönottoa huolellisesti. Verottaja on hyväksynyt nämä standardit veroilmoituksen pohjana käytettävissä tilinpäätöksissä sen myötä, kun nämä on tuotu kirjanpitolakiin mukaan. Kuitenkin, kun kyseessä on isot arvon muutokset vuosittain tuloslaskelmassa, on verottaja laittanut näihin rajoituksia. Verotuksessa siis käyvän arvon muutos ei ole veroalaista tuloa tai vähennyskelpoista menoä. Näitä kun ei ole määritelty verolaeissa ja siksi siis jäävät verotuksen ulkopuolelle (Laaksonen, J.).

Verotuksellisesti mahdollisesti negatiivinen seuraus yksittäisen yhtiön verotuksessa tulee siitä, että IAS 40 -standardin myötä tuloslaskelmasta poistuu poistot. Tämä vaikuttaa verotettavan tuloksen kasvamiseen, kun poistojen vähennyskelpoisuus verotuksessa on sidottu siihen, että poistot on myös kirjattu kirjanpitoon (EVL 54 §). Monellakaan yrityksellä ei ole sellaisia varoja, että voisi maksaa joka vuosi huomattavasti enemmän veroja, kuin mitä on pakollista.

Tästä syystä IAS 40- standardia ei näy yksittäisten yritysten tilinpäätöksissä, vaan konsernitilinpäätöksissä, jossa saadaan raportin hyödyt käyvästä arvosta yksikössä, joka ei ole verovelvollinen. Yksittäisessä yrityksessä sitten tehdään poistot ja arvostetaan kiinteistöt hankintamenomenetelmällä. Näin saadaan minimoitua tältä osin verot ja siirrettyä kiinteistöjen arvon noususta johtuvaa veronmaksua kiinteistöjen luovutushetkeen. Seuraavassa taulukossa 3 on esimerkki käsittelyn vaikutuksesta veroihin (Taulukko 3). Verovaikutus näkyy tässä esimerkissä tuloveroissa, ollen 2,8 miljoonaa euroa suurempi sijoituskiinteistöjä käsittelyn tuloksessa kuin FAS käsittelyssä.

Taulukko 3 IAS40 käsittelyn vaikutus verotettavaan tulokseen yksittäisessä yrityksessä

TULOSLASKELMA	FAS-tilinpäätös	IAS 40 -standardi
Liikevaihto	12 000 000,00	12 000 000,00
Materiaalit ja palvelut	-100 000,00	-100 000,00
Henkilöstökulut	-900 000,00	-900 000,00
Poistot ja arvonalentumiset	-1 110 000,00	
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos		6 500 000,00
Liiketoiminnan muut kulut	-400 000,00	-400 000,00
LIIKEVOITTO	9 490 000,00	17 100 000,00
Rahoitustuotot ja .kulut	-50 000,00	-50 000,00
VOITTO (TAPPIO) ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	9 440 000,00	17 050 000,00
Tuloverot	-1 888 000,00	-4 710 000,00
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	7 552 000,00	12 340 000,00

5 Kirjaukset kirjanpitoon

Tässä luvussa esittelen tilikarttaan tarvittavat muutokset ja kirjanpitoon tehtävät kirjaukset käyvän arvon mallia käytettäessä. Olen näiden kirjausohjeiden lisäksi laatinut ohjekirjan liitteeksi myös Excel-kirjauspohjan, jonka käyttö helpottaa laskentaa sekä kirjausten dokumentaatiota. Kirjauspohja on myös tämän opinnäytetyön liitteenä. Ohjekirjan ja kirjauspohjan päivitystarvetta tulee arvioida aina niissä kohdissa, kun IAS 40 -standardiin tulee muutoksia.

5.1 Kiinteistöjen arvostus

Kiinteistöjen käyvän arvon laatiminen on keskeisin osa tätä IAS 40 -standardin kokonaisuutta. Arvostuksen periaatteet löytyvät IFRS 13 -standardissa ja siis käytännössä sovellettaessa IAS 40-standaria, pitää siis soveltaa myös IFRS 13 -standardia arvostuksen muodostamisen yhteydessä. IFRS 13 -standardi määrittää käyvän arvon hinnaksi, joka saataisiin kiinteistön myynnistä arvostushetkellä ilman myyntikustannuksia (ifrs.org).

Standardi lähtee siitä, että käyvän arvostuksen tekee ulkopuolinen toimija, jolla on alan koulutus, ammattitaito ja kokemusta käyvän arvon määrittelystä kiinteistöalalla. Lukiessani kotimaisia pörssiyritysten tilinpäätöksiä vuodelta 2020, etsiessäni yhtiöiden tapoja sijoituskiinteistöjen liitetietojen esittämiseen, havaitsin kaikkien lukemieni yhtiöiden käyttävän ulkopuolista arvioijaa ja lisäksi Ovaro kiinteistösijoitusyhtiö oli myös itse tehnyt ulkopuolisen arvioinnin pohjalta arvojen oikaisun johdon harkintaan perustuen. Tämä tulee ilmoittaa liitetiedoissa, onko arviointi tehty itse vai ulkopuolisen arvioijan toimesta.

Arvioinnin laatiminen vaatii paljon osaamista ja laskentaa. Isoilla arviointiin perehtyneillä yhtiöillä on arviointiin tarvittava ammatillinen auktorisointi, käytössään laskentaan tarvittava kokemusta sekä tähän asiaan kehitetyt matemaattiset taulukot, jolloin arvostuksesta tulee vertailukelpoista jokaisella kerralla. Tämä osa on tässä sijoituskiinteistö käsittelyssä myös arvokkain osa, sillä monimutkaisen ammattitaidon hyödyntäminen maksaa.

IAS 40 standardi mahdollistaa myös sijoituskiinteistöjen arvostamisen hankintahintaan. Tällöin taseeseen arvostetaan kiinteistö hankintamenoon vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumistappioilla. Tällöin liitetiedoissa julkistetaan myös käypä arvo. Siis käyvän arvon laskenta tarvitaan myös tässä käsittelymuodossa, mutta muutoin tämä menisi samoin kuin meidän FAS-tilinpäätöksessä muutoinkin. Tämä versio olisi kevyempi toteuttaa, mutta ei välttämättä anna taseessa sijoituskiinteistöistä oikeaa

kuvaa arvosta, jos vain liitetiedoissa on yksi rivi, jossa ilmoitetaan sijoituskiinteistöjen käypä arvo. (Leppiniemi. J. s.174)

5.2 Tilikarttaan tarvittavat tilit

Sijoituskiinteistöjen käsittelyn, raporttien ja tilinpäätöksen liitetietojen laatimisen helpottamiseksi on syytä tilikarttaan lisätä tilit näitä kirjauksia varten. Uusia tilejä tarvitaan tuloslaskelmassa ja taseessa. Tässä luetellut tilit ovat minimi ja varsinkin isommissa järjestelmissä voi olla tarkoituksenmukaista tehdä esimerkiksi käyttöomaisuuden kohdalla useampia tilejä parempaa kirjausten oikeellisuuden hallinnointia varten. Kannattaa siis hieman käyttää aikaa siihen, että pohtii käytettävän järjestelmän ominaisuuksia ja miten nämä esitetyt lisätilit tilikarttaan toimii kyseisessä järjestelmässä. Tavallisessa peruskirjanpito-ohjelmassa nämä annetut lisäykset tilikarttaan kyllä riittävät.

Tuloslaskelmaan tarvittavat tilit ovat seuraavat: poistojen peruutukseen oma tili poistoryhmään, sijoituskiinteistöjen arvon muutos -tili poistot -ryhmään ja laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä laskennalliset verot -ryhmään. Taseeseen tarvitaan sijoituskiinteistöille oma rivi heti rakennusten jälkeen ennen koneet ja kalusto -ryhmää. Taseen vastattavaa puolelta löytyy jo valmiiksi edellisten tilikausien voittovarot, mutta välttämättä ei ole pitkäaikaisissa veloissa laskennallista verovelkatiliä, jota tarvitaan. Esimerkit tilien sijoituksista tässä seuraavaksi. Tilinumeroita ei ole tähän laitettu, koska tilikartat saattavat poiketa merkittävässä määrin ohjelma- ja yhtiökohtaisesti toisistaan. Seuraavassa (kuvat 4 ja 5) on esimerkki tilien sijoittamisesta tilikarttaan. Tarvittavat tilit ovat näkyvissä korostetulla tummemmalla kirjasinlajilla.

<u>Tuloslaskelma</u> ... alkuosa tuloslaskelmasta ... Poistot ja arvonalentumiset Poistot sijoituskiinteistöistä Sijoituskiinteistöjen arvon muutos ... tuloslaskelma jatkuu ... Laskennalliset verot Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä ... tuloslaskelma jatkuu ...

Kuva 4 Esimerkki tuloslaskelmatilien sijoituksista tilikarttaan

<u>Tase</u>
Tase Vastaavaa
Pysyvät vastaavat
Aineelliset hyödykkeet
Sijoituskiinteistöt
... tase jatkuu ...
Tase Vastattavaa
... tase jatkuu ...
Pitkäaikainen vieras pää- oma
Laskennalliset verovelat (pitkäaikaiset)
... tase jatkuu...

Kuva 5 Esimerkki taseen tilien sijoituksista tilikarttaan

5.3 Tehtävät kirjaukset

Kirjauksiin tarvitaan aukottoman kirjausketjun (Audit trail) todennukseen Excel, johon voidaan tehdä kirjausten laskennat ja dokumentoida, mistä mikin luku tulee. Luo dokumentti, jonka avulla kirjausten laskenta on tehtävissä helposti ja laskennan on hyvä sisältää myös tarkistuskohtia, joiden avulla pystyy todentamaan kirjausten oikeellisuutta. Opinnäytetyön liitteenä on esimerkki tällaisesta kirjauspohjasta. Taulukkoon on kirjoitettu myös auki solujen sisältämät kaavat. Tämä helpottaa laskennan ymmärtämistä. Kaikki tässä esitetyt esimerkit kirjauksista löytyvät myös Excel-kirjauspohjasta.

Kirjausten luominen aloitetaan siirtämällä käyttöomaisuuden tiedot kirjauspohjaan. Tarvitavat tiedot ovat tileittäin tilin saldo laskentakauden alussa, lisäykset eli investoinnit, laskentakauden poistot ja tilin saldo laskentakauden lopussa. Esimerkki kuvassa 6.

Tili	arvo 1.1.20xx	lisäykset eli investoinnit	vähennykset	poistot	arvo 31.12.20xx
1100, Maa- ja vesialueet	2300000,00	90000,00	0,00	0,00	2390000,00
1105, Liittymismaksut	35000,00	0,00	0,00	0,00	35000,00
1120, Rakennukset ja rakennelmat	14700000,00	1900000,00	0,00	900000,00	15700000,00
1121, Rakennusten tekniset laitteet	730000,00	100000,00	0,00	200000,00	630000,00
1200, Valvontalaitteet	9500,00	35000,00	0,00	6500,00	38000,00
1201, Muu kalusto	5500,00	15000,00	0,00	3500,00	17000,00
1441, Toimitilaosakkeet	520000,00	0,00	0,00	0,00	520000,00
Yhteensä	18300000,00	2140000,00	0,00	1110000,00	19330000,00

Kuva 6 Käyttöomaisuuden tietojen keräilytaulukko

Mikäli lisäysten tietoa on vaikea saada eli ei ole mahdollisesti käytössä hyvää käyttöomaisuusohjelmaa, on näiden tarvittavien tietojen kerääminen mahdollista myös siten, että lasketaan tilin nettolisäys (tilin loppusaldo miinus tilin alkusaldo) ja lisää tähän summaan siten kirjatut poistot. Näiden kahden luvun summana saadaan lisäykset eli investoinnit. Laskentakaava on esitetty kuvassa 7. Kummallakin edellä kuvatulla tavalla saadaan tarvittava tieto kirjauksiin.

$\begin{aligned} & +/- \text{ (loppusaldo - alkusaldo)} < = \text{tilin loppu- ja alkusaldon erotus eli nettolisäys (-vähennys)} \\ & + \text{ poistot} \\ & = \text{lisäykset eli investoinnit} \end{aligned}$

Kuva 7 Vaihtoehtoinen laskentakaava investointeihin

Ennen varsinaista laskentaa, kirjataan Exceeliin lähtötietoina omiin soluihin voimassa oleva verokanta, sijoituskiinteistöjen käypä arvo laskentakauden alussa ja laskentakauden lopussa. Kirjanpidosta tarvitaan sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo (löytyy edellisestä taulukosta) laskentakauden alussa, laskentakauden lopussa ja kirjatut poistot. Näille tiedoille on esimerkkinä toimivassa Excel -kirjauspohjassa omat solut, joihin luvut saadaan dokumentoitua (kuva 8).

Käytössä oleva verokanta

20 %

2.1. lasketaan ja dokumentoidaan IAS40 kirjaukset konsernitilinpäätökseen	
	31.12.20xx
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, konserni	
31.12.20xx-1 (ed.tilinpäätös) (täytetään käsin)	42 000 000,00
31.12.20xx (täytetään käsin)	48 500 000,00
Aineellisten hyödykkeiden FAS tasearvo konsernissa (hankintamenot poistoilla vähennettynä)	
31.12.20xx-1 (kaavalla edellisestä taulukosta)	18 300 000,00
31.12.20xx (kaavalla edellisestä taulukosta)	19 330 000,00
Poistot aineellisista hyödykkeistä	
Tilikaudella 20xx (kaavalla edellisestä taulukosta)	1 110 000,00

Kuva 8 Laskentataulukon lähtötietojen dokumentointi

Varsinainen laskenta tarvitsee tehdä erikseen edellisten tilikausien luvuista ja erikseen tilikauden tapahtumista. Tämä sen takia, että tuloslaskelmaan tulee kirjattavaksi vain tilikauden tapahtumat ja edellisten tilikausien tapahtumat kirjataan taseen sisällä.

Esimerkkitaulukossa on ensin edellisten tilikausien tapahtumien laskenta. Taulukkoon merkitään kirjanpidosta poistuvat aineelliset hyödykkeet laskentakauden alussa (tämä on sama kuin edellisen laskentakauden lopun luku) miinusmerkkisenä, merkitään sijoituskiinteistöjen arvo laskentakauden alussa ja sitten näiden kahden luvun erotus jaetaan edellisten tilikausien voittovaroihin ja laskennalliseen verovelkaan ajankohdan verokannan mukaisesti (kuva 9). Opinnäytetyön valmistumisen ajankohdassa verokanta on 20 prosenttia ja esimerkkitaulukossa on siksi laskennallisen verovelan osuus 20 prosenttia. Näiden neljän luvun yhteenlaskettu summa on nolla, silloin kun laskenta ja etumerkit vienneissä ovat oikein. Etumerkeillä on merkitys sillä tavalla, että pysyy mielessä kirjausten oikea etumerkki ja tarkistuslaskenta käyttää kahdenkertaisen kirjanpidon tekniikkaa, jolloin etumerkillä on merkityksensä. Kaikki tiedot laskentataulukkoon tulee kaavoilla edellä syötetyistä tiedoista.

2.2. edellisten tilikausien käyvän arvon nettomuutoksen jako voittovaroihin ja laskennall. verovelkaan	
Aineelliset hyödykkeet	-18 300 000,00
Sijoituskiinteistöt	42 000 000,00
Edellisten tilikausien voittovarot	-18 960 000,00
Laskennalliset verovelat	-4 740 000,00
Tarkistus debet = kredit	0,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu tai laskettu kaavoilla

Kuva 9 Edellisten tilikausien erien laskenta

Seuraavaksi vuorossa oleva laskenta on tilikauden aikaisten kirjausten laskenta. Taulukkoon kirjataan peruutettavat tilikauden poistot miinusmerkkisenä. Lasketaan tilikauden aikainen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos. Muutos tulee käyvän arvon tilikauden muutoksesta ja tilikauden aikana tehtyjen investointien erotuksesta. Muutos on miinusmerkkinen, kun arvo on kasvanut ja plusmerkkinen silloin, kun arvo on laskenut tilikauden aikana. Sen jälkeen lasketaan tilikauden laskennallinen verokulu tilikauden käyvän arvon

muutoksen ja peruutettujen poistojen yhteissummasta. Nämä kolme erää, peruutetut poistot, käyvän arvon muutos ja laskennallinen verokulu muodostavat tuloslaskelmassa näkyvän kokonaisvaikutuksen (kuva 10).

2.3. tilikauden kirjaukset	
Aineellisten hyödykkeiden poistot	-1 110 000,00
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-4 360 000,00
Laskennallinen verokulu	-1 094 000,00
Tulosvaikutus, netto	-6 564 000,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu tai laskettu kaavoilla

Kuva 10 Tilikauden kirjaukset tuloslaskelmaan ja tulosvaikutuksen laskenta

Laskenta jatkuu taseeseen tehtävillä kirjauksilla ja niiden dokumentoinnilla. Lasketaan kumulatiivinen laskennallinen verovelka, joka muodostuu edellisten vuosien laskennallisesta velasta ja tilikaudelle kirjattavasta laskennallisesta verokulusta. Kirjataan siis kumulatiivinen laskennallinen verovelka. Kirjataan edellisten tilikausien voittovaroihin tilikauden alun tilanne. Aineellisista hyödykkeistä peruutetaan kirjanpidossa olevat arvot ja kirjataan sijoituskiinteistöihin tilikauden lopun käypä arvo. Taseeseen kirjattavien ja tuloksen nettomuutoksen summa pitää olla nolla, jotta kaikki kirjaukset olisivat taulukossa oikein (kuva 11). Tarkistuslaskentaan tarvittava tulokseen kirjattavien erien nettomuutosarvo löytyy edellisestä kuvasta 10.

Kumulat. laskennalliset verovelat	-3 646 000,00
Edellisten tilikausien voittovarot	-18 960 000,00
Aineelliset hyödykkeet	-19 330 000,00
Sijoituskiinteistöt	48 500 000,00
Tarkistus debet = kredit	0,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu tai laskettu kaavoilla

Kuva 11 Tilikauden kirjauksista taseeseen kirjattavat erät ja tarkistuslaskenta

Taulukossa on seuraavassa kohdassa käyvän arvon muutoksen erittelyn dokumentointina. Tätä tietoa ja taulukkoa tarvitaan liitetietoihin ja samalla se toimii myös edellä tehdyn laskennan tarkistustaulukkona. Muutoksen erittely lähtee laskentakauden alun käyvästä arvosta eli edellisen tilikauden päättävästä arvosta. Tähän arvoon lisätään investoinnit ja käyvän arvon muutos. Näiden arvojen yhteenlaskulla päädytään laskentakauden lopun

käypään arvoon, jos laskenta on tehty oikein (kuva 12). On hyvä huomata, että käyvän arvon muutos voi olla positiivinen tai negatiivinen luku. Tämä riippuu siis käyvän arvon muutoksen suunnasta. Esimerkkitapauksessa käypä arvo on kasvanut ja siksi muutos on positiivinen luku.

2.4. Käyvän arvon muutoksen erittely vuonna 20xx:	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.20xx	42 000 000,00
Investoinnit 20xx	2 140 000,00
Käyvän arvon muutos	4 360 000,00
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.20xx	48 500 000,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu tai laskettu kaavoilla

Kuva 12 Käyvän arvon muutoksen erittely

Viimeinen kohta on kaiken edellä lasketun tiedon sijoittaminen tilikohtaisesti kirjaustositteeseen (kuva 13). Kaavat tuovat nämä luvut ylempänä tehdyistä laskelmista ja jos kaikki on oikein, päättyy tosittien debet ja kredit yhteenlaskettuna nolnaan. Aivan kuten kahdenkertaisessa kirjanpidossa tuleekin olla. Tositteessa on laskennalliselle verolle ja käyvän arvon muutokselle kohdat sekä debetissä että kreditissä. Nämä voivat siis olla kummallakin puolella riippuen siitä, onko käyvän arvon muutos kasvua vai pienenemistä. Esimerkin tapauksessa on kyseessä kasvutilanne ja jos arvo pienenisi, tulisi kaava muuttaa debetpuoleiseen sarakkeeseen, jotta puolet menevät tasan. Kredit -puolella ei ole tarkoitus olla positiivisia lukuja eikä debet -puolella negatiivisia lukuja. Näin tämä tosite näyttäisi oikein kirjaukset kirjanpitoon ja tästä voisi tulostaa tosittien kirjauksen liitteeksi. Hyvä on myös liittää laskentataulukko tositteeksi ja jos tämä ei ole mahdollista, kirjata tositteeseen, mistä kyseinen taulukko löytyy. Tilintarkastaja haluaa nimittäin tätä taulukkoa katsoa ja helpomalla pääsee, jos se on jo valmiina tosittien liitteenä saatavissa.

3. kirjausten dokumentti

IAS 40-oikaisukirjaukset per 31.12.20xx (konsernitilinpäätös)			
Debet		Kredit	
1130, Sijoituskiinteistöt	48 500 000,00	2250, Edellisten tilikausien voittovarot	-18 960 000,00
9975, Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä		9975, Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	-1 094 000,00
		1100, Maa- ja vesialueet	-2 390 000,00
		1105, Liittymismaksut	-35 000,00
		1120, Rakennukset ja rakennelmat	-15 700 000,00
		1121, Rakennukset ja tekniset laitteet	-630 000,00
		1200, Valvontalaitteet	-38 000,00
		1201, Muu kalusto	-17 000,00
		1441, Toimitilaosakkeet	-520 000,00
		2770, Laskennalliset verovelat	-3 646 000,00
6895, Sijoituskiinteistöjen arvon muutos		6895, Sijoituskiinteistöjen arvon muutos	-4 360 000,00
		6892, Poistot sijoituskiinteistöistä	-1 110 000,00
	48 500 000,00		-48 500 000,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu kaavoilla

Kuva 13 Laadittavien kirjausten dokumentti

5.4 Muu dokumentointi

Sijoituskiinteistöjen IAS 40 mukaisesta käsittelystä tarvitaan tilinpäätökseen liitetietoihin laadintadokumentaatiota ja arvojen vertailua tavallisen FAS tilinpäätöksen lukuihin. Standardi edellyttää vielä lisätietoja ja näiden lisätietojen laajuus on kiinni yrityksen sijoituskiinteistöportfolion sisällöstä. Ensimmäistä kertaa laatiessa tällaisia liitetietoja, kannattaa käydä lukemassa julkisia pörssiyritysten tilinpäätöksiä. Meillä on pörssissä useampi kiinteistösjointuksia tekevä yhtiö, joten esimerkkejä liitetiedoista löytyy.

Liitetiedoissa sijoituskiinteistöjen tuomat lisäykset näkyvät kahdessa kohtaa. Ensimmäisenä on tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, johon tulee kuvata emoyhtiön FAS-käsittelyn lisäksi konsernin IAS 40 – käsittely. Tässä kohtaa voi esittää kirjanpitoarvon ja käyvän arvon, jolloin lukijalla on mahdollisuus arvioida käyvän arvon tuoman taseen arvon kasvun verrattuna tilinpäätökseen, joka olisi laadittu puhtaasti kotimaisen standardin mukaisilla hankintamenoarvoilla. Esimerkiksi näin (lainaus Cityvarasto Oyj:n tilinpäätöksestä 2020):

”Emoyhtiössä on rakennukset ja rakennelmat on arvostettu hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Maa-alueet on arvostettu hankintamenoonsa. Rakennusten poistamaton hankintameno taseessa 31.12.2020 on 20 697 tuhatta euroa (18 631 tuhatta euroa 31.12.2019). Maa-alueiden hankintameno taseessa 31.12.2020 on 2 981 tuhatta euroa (2 866 tuhatta euroa 31.12.2019)

Kiinteistöjen sijoituskiinteistöarvo on 76,9 milj. euroa 31.12.2020 (65,3 milj. euroa 31.12.2019). Arvioinnin on laatinut ulkopuolinen arvioija. Sijoituskiinteistöt on kirjattu konsernitilinpäätöksessä käypään arvoon KPL 5:2b§:n mukaisesti.”

Sijoituskiinteistöistä on laadittava myös oma liitetietokohta, jossa annetaan IAS 40 standardin mukaiset tiedot. Koska tämä käsittely on tehty vain konsernitilinpäätöksessä, on syytä otsikossa erottaa tämä eli otsikoi tämä liitetieto esimerkiksi Sijoituskiinteistöt konsernitilinpäätöksessä. Liitetiedon sisältöön pitää laittaa tieto siitä, sovelletaanko kahdesta sallitusta arvostusmallista käyvän arvon mallia vai hankintamenomallia.

Hankintamenomallin mukaisia kirjauksia en ole tässä ohjekirjassa käsitellyt, sillä ne ovat samat kuin meidän FAS-tilinpäätöksemme mukaiset kirjaukset. Ainoa ero on liitetiedoissa, jonne on ilmoitettava käypä arvo muiden normitietojen lisäksi.

Sen sijaan käyvän arvon mallissa liitetietoihin pitää myös ilmoittaa, onko mukaan otettu myös vuokrattuja kohteita ja jos näitä on otettu mukaan, millä perusteilla ne ovat mukana. Toinen iso asia liitetiedoissa se, että pitää luokitella sijoituskiinteistöt hierarkiatasoihin. Standardi puhuu tasoista 1, 2 ja 3, mutta tasoja voi olla eri määrä riippuen yhtiön sijoituskiinteistöportfolioista. Näissä tasoissa katsotaan erilaisia käyvän arvon määräytymisperiaatteita ja periaatteiden riskien erilaisuutta. Sijoitetaan siis riskiluokan mukaan kiinteistöt eri tasoihin ja näistä tasoista sitten selitetään riskipreemiot, joiden avulla nämä on luokiteltu. Tämän tarkoituksena on tuoda lukijalle selvennystä käyvän arvon laadintaan liittyvistä riskeistä ja parantaa taseen tulkittavuutta.

Aina ei kuitenkaan ole mahdollista tai on vaikeaa luokitella sijoituskiinteistöjä tällä tavalla. Silloin vähintäänkin pitää kertoa, miten sijoituskiinteistöt on eroteltu muista kiinteistöistä. Näitä muita kiinteistöjä, joita ei saa lukea mukaan sijoituskiinteistöihin ovat yrityksen omassa käytössä olevat kiinteistöt ja puhtaasti myyntiin ostetut kiinteistöt. (ifrs.org)

Liitetiedoissa on vielä ilmoitettava, perustuuko käypä arvo riippumattoman, ammatillisesti arvostetun ja pätevän arvioijan laatimaan arvioon. Liitetiedoissa ei tarvitse ilmoittaa laatijan nimeä, vaikka monessa lukemassani tilinpäätöksessä tämä oli mainittu. Riittää kun on mainittu arvion perustuvan ulkopuoliseen arvioon. Esimerkiksi lause voisi olla näin (muokailen ST-Akatemian tekstiehdotusta):

'Sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu arvioon, jonka on tehnyt ulkopuolinen kiinteistöarvioija. Kiinteistöarvioija on riippumaton ja hänellä on ammatillinen auktorisointi. Kiinteistöarvioija laatii yksityiskohtaisen arviokirjan, jonka yhtiön johto analysoi jokaisen raportointikauden päättyessä.' (ST-Akatemia, s.128)

Mikäli sitten yrityksen johto päätyy tuon arviokirjan perusteella tekemään määriteltyyn käypään arvoon muutoksia, esimerkiksi arvostamaan jonkun kiinteistön tai kiinteistötason alemmalle tasolle kuin arvioija on tehnyt, tulee nämä poikkeavat arviointikriteerit kertoa liitetiedoissa. Liitetiedoissa kerrotaan siis, miten arvoa on muutettu tai miten poikkeava arvo on laadittu.

Kaikille yhteinen liitetieto on sijoituskiinteistöjen täsmäytyslaskelma, jossa esitetään sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset tilikaudella ja tietenkin myös vertailukaudella. Täsmäytyslaskelmassa on siis sijoituskiinteistöjen arvo tilikauden alussa ja -lopussa ja näiden lukujen väliin laskelmassa esitetään erilaiset muutokset omina riveinään. Minimissään tällaisia muutoksia on tehty investoinnit ja käyvän arvon muutos. Tämä taulukko on Excel-pohjassa omassa kohdassa, joten kun käytät tuota taulukkoa, syntyy tämä laskelma liitetietoihin sivutuotteena. Kaikki tiedot tulevat siis taulukon luvuista kaavoilla. Tämä toimii myös yhtenä tarkastuslaskelmana, jolloin voit varmistua kaiken laskennan menneen oikein. Tässä seuraavana kuva taulukosta (kuva 14).

2.4. Käyvän arvon muutoksen erittely vuonna 20xx:	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.20xx	42 000 000,00
Investoinnit 20xx	2 140 000,00
Käyvän arvon muutos	4 360 000,00
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.20xx	48 500 000,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu tai laskettu kaavoilla

Kuva 14 Käyvän arvon muutoksen erittely

Yhteenvedona voidaan todeta, että liitetiedot ovat siis hyvin yhtiökohtaisia ja siksi tässä on vain esimerkkejä liitetiedoista. Aina on tarkistettava tarvittavat liitetiedot. Varsinkin tasoihin jako vaatimus on sellainen, että sen tunnistaminen voi tapahtua vain yrityksen johdon toimesta. Lisäksi on hyvä käydä tutkimassa muiden pörssiyritysten tuottamia liitetietoja. Pörssiyritysten tilinpäätökset julkistetaan ja ovat siten luettavissa. Näistä saa hyviä vinkkejä lauseisiin ja tällä tavalla saa mielikuvaa mahdollisesti tarvittavista liitetiedoista.

6 Ohjekirjan laatimisprosessi

6.1 Laadinta

Ohjekirjan laatiminen oli tämän opinnäytetyön keskeinen tuotos. Tavoitteena oli laatia ohjekirja IAS 40 sijoituskiinteistöjen käyvän arvon käsittelystä kirjanpidossa helpottamaan kirjausten laadintaa ja dokumentointia tilinpäätökseen. Ohje on tarkoitettu kirjanpitäjille, jotka osaavat jo muilta osin laatia tilinpäätöksen.

Laatiminen alkoi kirjauspohjan ja kaavojen luomisella Excel-taulukkoon. Tämä oli se osa-alue, joka oli minulle ennestään tuttua. Kirjausten viimeisimmästä laatimisesta oli tosin kulunut jo toista vuotta, joten tämän taulukon laatiminen ei sujunut ihan niin helposti kuin olin itse ajatellut. Ensimmäisen laadinnan jälkeen kaavat eivät täsmänneet tarkistuslaskennoissa ja minulta meni pari päivää pohtiessa, mikä oli kaavoissa pielessä. Ajatusvirhe löytyi lopulta ja sain kaavat toimimaan haluamallani tavalla.

Tämän jälkeen vielä avasin taulukkoon kaavat näkyviin sivulla oleviin soluihin sekä kirjoitin kaavojen viereen lyhyen sanallisen selityksen kaavan tekemästä laskennasta. Näin toivon Excelin avautuvan paremmin vieraalle käyttäjälle ja näin taulukko olisi helpommin käytävissä muille kirjausten pohjana.

Sitten ryhdyin muokkaamaan taulukkoa visuaalisempaan suuntaan. Käyttäjälle luettavampaan muotoon ja laskennan loogiseen etenemiseen kiinnitin huomiota. Tämä vaihe sai aikaiseksi sen, että laatimani kaavojen avaukset viereen olivat pielessä rivien ja sarakkeiden siirryttyä visuaalisessa muokkauksessa. Jouduin siis päivittämään nämä kaavat uudelleen. Sanallisissa selityksissä ei onneksi ollut soluviittauksia, joten niihin ei tarvinnut tehdä korjauksia. Tässä yhteydessä tosin muokkasin muutamaa sanallista selitystä myös selkeämpään suuntaan.

Kirjausten jälkeen ryhdyin kirjoittamaan ohjekirjaan pidempää sanallista selitystä taulukon toiminnasta. Ohjekirjassa on siis sanallisesti kirjaukset selitetty ja kuvien avulla linkitettyä Exceliin. Toimintajärjestys Excelissä seuraa ohjekirjan lukemisjärjestystä. Näin kun on itse oppinut enemmän kommunikoimaan numeroilla kuin sanoilla, oli sanallisen ohjeen luominen monivaiheinen prosessi.

Tätä tekstin tuottamista oli harjoiteltava kerroksittain. Ensin kirjoitin, mitä ajattelin. Kun sain päästäni ulos haluamani asiat, sen jälkeen oli hyvä miettiä, miten sitä toiset lukevat ja

miten saan tekstistäni luettavampaa sekä sisällöstä runsaampaa. Laatimisprosessi oli siis monivaiheinen ja tämä toimintatapa osoittautui minulle helpoimmaksi tavaksi tuottaa isompaa määrää tekstiä. Tavoitteenani oli saada ohjekirjasta helposti luettava kirjanpitäjän tiedoilla ja taidoilla. Luetutan tämän vielä parilla kollegalla, jotta voin varmistua luettavuuden onnistumisesta.

Kirjausten ohjeistuksen kirjoittamisen jälkeen lähdin tekemään ohjekirjan alkuun alkusanoja ja taustatietoja kirjausten käytöstä tilinpäätöksessä. Nämä luvut linkittyvät varsinaisen opinnäytetyön johdantoon sekä tietopohjaan, joten käytännössä tein ensin opinnäytetyön tietopohjan kappaleet. Ohjekirjaan kirjoitin nämä sitten tiivistetympin käytännönläheisyyksien mielessä.

Toinen isompi kokonaisuus ohjekirjassa on IAS 40 -standardin käytön vaatimien liitetietojen avaaminen lukijalle. Tämä osoittautui alkuperäistä ajatusta vaikeammaksi tehtäväksi. Luettuani useampaa julkisen yhtiön tilinpäätöstä, huomasin, että liitetiedot vaihtelivat sen mukaan, millainen oli yhtiön sijoituskiinteistöjen portfolio. Ei siis ollut mahdollista laatia yhtä ainoata liitetietomallia. Tätä oli siis pohdittava muutamia päiviä, miten asia olisi hyvä esittää. Päädyin lopulta siihen, että esitän liitetietoihin tarvittavan asiasisällön ja kehotan tutkimaan julkisia tilinpäätöksiä, joista voi sitten saada lausemalleja omaan tilinpäätöksen laatimiseen. Tätä samaista mallia olen itse käyttänyt työssäni parissakin eri liitetietokohdan laatimisessa hyvällä menestyksellä. Olen siis saanut hyvän liitetiedon kirjoitettua huomattavasti lyhyemmässä ajassa kuin jos olisin alusta alkaen yrittänyt itse keksiä oikeat sanat kuvaamaan haluamaani asiaa.

Ohjekirjan valmistumisaika oli siis käytännössä yhtä pitkä kuin koko opinnäytetyön valmistumisaika. Ohjekirjaa tehtiin rinta rinnan opinnäytetyön kanssa ja toivon, että tämä samanaikaisuus on tuonut tekstien välille synergiaa.

6.2 Tulokset

Valmis ohjekirja sisältää 17+3 sivua ja sen liitteenä on Excel-työkirja kirjauspohjaksi ja kirjausten dokumentaatioon. Ohjekirja alkaa alustuksella eli kerron lyhyesti ohjekirjan syntytarinan ja hieman teoriaa standardin käytöstä ja käytön rajoitteista verotuksellisesta näkökohdasta katsottuna. Sen jälkeen käsitellään tarvittavia tietoja ja tilikarttaan tarvittavia tiliä ennen kuin aloitetaan kirjausten tekemistä. Sitten kun tarvittavat tiedot on kerätty, käydään läpi kirjaukset ja miten ne tehdään sekä miten tässä kohden hyödynnetään laatimaani Exceliä. Viimeisenä kerrotaan tilinpäätökseen tarvittavista liitetiedoista.

Seuraavana esittelyssä ohjekirjan sisällysluettelo (kuva 15), josta saa kokonaiskuvan ohjekirjan sisällöstä.

Sisällys

1	Alkusanat	1
2	IAS40 käsittelyn käyttötilanteet	2
3	IAS40 käsittelyyn tarvittavat pohjatiedot	3
3.1	Kirjanpitoon tarvittavat tiedot	3
3.2	Liitetietoihin tarvittavat tiedot	5
4	Kirjaukset kirjanpitoon	6
4.1	Tilikarttaan tarvittavat tilit	6
4.2	Tehtävät kirjaukset	7
4.2.1	Kirjausten kirjauspohja	7
4.2.2	Kirjaukset	8
4.3	Muu tilinpäätöksen dokumentointi	14
	Lähteet	18
	Liitteet	20
	Liite 1. Kirjausten laadinnan ja dokumentoinnin Excel	20

Kuva 15 Ohjekirjan sisällysluettelo

Ohjekirjasta tuli omasta mielestäni toimiva kokonaisuus, joka esittelee standardin kirjaamiseen tarvittavat tiedot kootusti. Harmittavasti liitetietojen osalta ei pystynyt kirjoittamaan yksityiskohtaisia tietoja, kun liitetiedot riippuvat yrityksestä ja sen sijoituskiinteistöportfoliosta. Annoin kuitenkin tietosisällöstä standardin vaatimukset ja kehotin tutkimaan muiden julkisten yhtiöiden liitetietoja, josta saa paljon apuja oman liitetiedon kirjoittamiseen.

Toimeksiantajana ohjekirjalle toimi tilitoimisto Rantalainen Oy. Heillä on erillinen laatutiimi, jonka käyttöön tämä ohjekirja menee ja sitä kautta se on jokaisen kirjanpitäjän käytettävissä tarvittaessa. Tämä löytyy myös kaikille käytettäväksi yhtiön intran koulutusmateriaaleista. Laatutiimi kävi läpi ohjekirjan ja siihen liittyvän kirjausten Excel-taulukon. Kommentina oli 'toimiva laskuri ja ohjekirja'. Ohjekirjan ja laskentataulukon oikeellisuus ja toimivuus on tällä tavoin testattu aiheen osaavien henkilöiden toimesta.

7 Pohdinta

Tavoitteena oli laatia ohjeet IAS 40 -standardin mukaisesta käyvän arvon käsittelystä tilinpäätöksessä. Alkuperäinen ajatus oli tehdä vain opinnäytetyö, joka sisältäisi myös tehtävät kirjaukset. Ajatus kehittyi loppujen lopuksi ohjekirjan teoksi. Tämä oli hyvä ratkaisu, sillä tämä mahdollisti ohjekirjan paremman käytettävyyden, kun sinne ei tarvinnut viedä kaikkea pohjatietoa, vaan pystyi keskittymään olennaisempaan viestintään kirjauksista ja liitetiedoista.

Toiminnalliseksi työksi tuli siten ohjekirja IAS 40 sijoituskiinteistöstandardin käsittelyyn FAS-tilinpäätöksessä. Ohjekirjaan liittyy myös kirjausten tekemisen helpottamiseksi Excel- taulukko, jonka tarkoituksena on lyhentää ohjeiden sisäistämisaikaa. Taulukko tuo kirjaukset realistisemmin esille ja taulukon avulla on kirjausten laatiminen helpompaa.

Tietojen hakemisessa oli enemmänkin runsauden pulaa kuin niukkuutta. IAS 40 ei kuitenkaan ollut hakusanana mikään huippuhyvä, vaan tiedot piti hakea yleisemmällä IFRS-standardit tasolla. Yllätyksenä tuli kuitenkin se, ettei isoimmilla tilintarkastustoimisoilla ollut saatavilla kovinkaan monta tietolähdettä liittyen tähän IAS 40 standardiin. Suurin tietolähde oli IFRS:n omat tietosivut (ifrs.org). Sinne pystyy maksuttomasti tekemään käyttäjä-tunnuksen. Tunnuksen saamisen jälkeen pystyy isosta standardien joukosta valitsemaan kiinnostavat standardit. Nyt minulla on bonuksena mahdollisuus saada IAS 40 -standardin muutosuutiset ja siten ylläpitää omaa osaamistani.

En oikein löytänyt tietoja siitä, kuinka moni yritys käyttää tätä IAS40 -standardia tänä päivänä. Olisi erittäin mielenkiintoista, jos näistä standardien käytöistä olisi jonkinlaista tietoa. Itselläni tosin on mielikuva siitä, että tämä IAS 40 -standardi on yleisimmin käytössä oleva standardi ja se oli myös yksi projektityöni valinnan peruste.

Omaa oppimisen prosessia pohtiessa tämän työn osalta löytyi useampi asia, joka on kehittynyt tai tulisi kehittää eteenpäin. Itse kirjoitusprosessi oli isoimmassa osassa. Kuvittelin kirjoittavani helpommin, kuin mitä se loppujen lopuksi sujui. Tiedostin aikaisempien kirjoitusten pohjalta oman kirjoittamisen vaikeuden. Tämä osoittautui hyväksi, sillä pystyin nopeammin reagoimaan siihen, etten pystynytkään ensin aloittamaan kirjoittamista. Kehitystä tapahtui muiltakin osin, mutta kehitettävää jäi myös runsaasti. Kirjoittaminen on varmasti minulle sellainen taito, jota tarvitsee kehittää koko elämän ajan. Henkilö, joka kommunikoi työssään eniten numeroilla, tarvitsee sanalliseen kommunikointiin paljon harjoitusta. Tämä oli erittäin hyvä harjoitus.

Olen sitä sukupolvea, joka on tottunut hakemaan tietonsa kirjoista. Osoittautui kuitenkin tärkeäksi etsiä tietoa myös sähköisistä kanavista. Vapaus valita lähteitä tuo vastuuta siitä, että lähteitä käyttää monipuolisesti ja osaa valita luotettavimmat lähteet. Lisäksi osaa tiedoista ei löytynyt kirjoista, joten tämä prosessi opetti sähköisen tiedon hankintaan oikein tehokkaasti.

Lopputuloksena onnistuin omasta mielestäni luomaan selkeän ohjeen ja Excel-pohjan IAS 40 -standardin mukaisiin käyvän arvon kirjauksiin FAS-tilinpäätöksessä. Ohje on tehty yksittäisestä standardista ja siten ohjekirja ei ole sidottu koko IFRS-tilinpäätöksen laatimiseen. Käyttäjäkunta voi olla laajempi kuin vain IFRS-tilinpäätöksen laatijat.

Eniten olen ylpeä siitä, että sain pidettyä aikataulusta kiinni, vaikka alku olikin vaikeaa. Tähtävään tavoitteeseen pääsin sillä, että laadin jo suunnitelmaan aihekohtaisen aikataulun. Sitouduin itse pitämään siitä kiinni ja kun alun kirjoitushankaluus muutti kirjoitustavan, pidin silti kiinni siitä, että saisin kommentteja varten varsin pitkälle valmistellun version ohjajalle sovitussa aikataulussa. Aikataulussa pysymiseen järjestin perjantait töistä opintopaaksi ja näin sain jokaiseen viikkoon omistettua yhden päivän täysin kirjoitukselle.

Kaiken kaikkiaan itse opin prosessissa paljon asioita niin aiheesta kuin kirjoittamisestakin. Toivon, että tästä on hyötyä myös lukijoille ja mahdollisesti jonkin kurssin materiaalina ohjeet kirjauksiin voisi toimia myös. Miten kiehtova ajatus olla osana jotakin tulevaa kirjanpidon kurssia.

Lähteet

Code of Conduct Company, blogi, Yhdysvaltojen ”innovatiivisin” yritys. Julkaistu 5.5.2020, luettavissa <https://www.codeofconduct.fi/2020/05/05/yhdysvaltojen-innovatiivisin-yritys/>. Luettu 11.2021.

Elo, J. KHT, Toimitusjohtaja, Partner, Hallituksen jäsen. Tuokko Oy, julkaistu 10.8.2017. Uuden 1.1.2016 voimaan tulleen kirjanpitolain mahdollistamat puhallukset. Luettavissa <https://tuokko.fi/uusi-kirjanpitolaki-ja-sen-mahdollistamat-puhallukset/>. Luettu 9.2021.

Halonen, J. Jaatinen, I. Jalkanen-Steiner, J. Johansson, N. Lähdemäki, J. Mäkinen, K. Pyykönen, R-L. Rantanen, H. Sundvik, P. Suomela, M. Toivonen, P. Torkkel, T. Tornainen, T. Tuomala, M. Uttula, S. Edita Publishing Oy 2017. KPMG, IFRS- käytännön käsikirja. Luettu 9.2021

Haaramo, V. Sanoma Pro Oy 2012. Kansainvälinen tilinpäätöskäytäntö IFRS-raportointi. Luku 2.2 Keskeiset erot suomalaisen tilinpäätöskäytäntöön, sivu 33; Luku 4 EU:n IAS-asetus, sivu 49; Luku 7.2.3 Sijoituskiinteistöt, sivu 248; Luku 8. Luettu: 9.2021.

Kuutti, I. KHT, Director, Financial Advisory Services, BDO Oy, julkaistu 17.1.2020. Mitä kirjanpitäjän tulee tietää IFRS-raportointisäännöksistä. Luettavissa <https://www.bdo.fi/fi-fi/nakemyksia/blogit/ismo-kuutti/mita-kirjanpitajan-tulee-tietaa-ifrs-raportointisaannoksista>. Luettu 9.2021.

Laaksonen J. PwC Suomi Oy, julkaistu 15.12.2016. Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset eivät veronalaista eivätkä vähennyskelpoista. Luettavissa <https://uutishuone.pwc.fi/sijoituskiinteistojen-arvonmuutokset-eivat-veronalaista-eivatka-vahennyskelpoista>. Luettu 9.2021.

Leppiniemi J. Tilisanomat 6/2018, julkaistu 5.12.2018. IFRS-periaatteita muille kuin IFRS-tilinpäätöksen laatijoille. Luettavissa <https://tilisanomat.fi/ifrs/ifrs-periaatteita>. Luettu 9.2021.

Leppiniemi J. WSOY 2002. IFRS – Johdon käsikirja, luku IAS/IFRS tilinpäätösstandardit, sivu 23; Luku IAS/IFRS ja suomalainen tilinpäätös, sivu 29; Luku Perinteisen suomalaisen käytännön ja IFRS-käytännön välisiä periaate-eroja, sivu 37; luku 3 IAS/IFRS-tilinpäätösstandardit, sivu 41; Luku Sijoituskiinteistöt (IAS 40), sivu 172. Luettu: 9.2021.

ST-Akatemia Oy. IFRS-Tilinpäätösmalli 2015. Luku 6.3.6 Sijoituskiinteistöt, sivu 47; luku 6.10 Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, sijoituskiinteistöt, sivu 100; luku 6.19 Sijoituskiinteistöt, sivu 125. Luettu 9.2021.

Standard 2021 Issued. IAS 40 Investment Property. Luettavissa: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/>. Luettu 9.2021.

Liitteet

Liite 1. Ohjekirja IAS40 kirjauksista tilinpäätökseen

Liite 2. Ohjekirjan IAS40 kirjaukset ja taustalaskelmat Excel

LIITE 1



OHJEKIRJA IAS40 KIRJAUKSISTA TILINPÄÄTÖKSEEN

Tuire Parkkonen

LIITE 1



Sisällys

1	Alkusanat	1
2	IAS40 käsittelyn käyttötilanteet.....	2
3	IAS40 käsittelyyn tarvittavat pohjatiedot	3
3.1	Kirjanpitoon tarvittavat tiedot	3
3.2	Liitetietoihin tarvittavat tiedot	5
4	Kirjaukset kirjanpitoon	7
4.1	Tilikarttaan tarvittavat tilit.....	7
4.2	Tehtävät kirjaukset.....	9
4.2.1	Kirjausten kirjauspohja	9
4.2.2	Kirjaukset	9
4.3	Muu tilinpäätöksen dokumentointi	15
	Lähteet	19
	Liitteet.....	21
	Liite 1. Kirjausten laadinnan ja dokumentoinnin Excel	21

1 Alkusanat

Tämä ohjekirja on tarkoitettu kirjanpidon ammattilaiselle, joka tarvitsee ohjeita IAS 40 standardin mukaisesta käsittelystä tilinpäätöksessä. Opas on laadittu siltä pohjalta, että yritys laatii muutoin kotimaisen standardin mukaisen tilinpäätöksen ja ottaa käyttöönsä kirjanpitolain 5. luvun 2b pykälän salliman sijoituskiinteistöjen merkitsemisen käypään arvoon IAS-40 standardin mukaisesti.

Tällainen tilanne voi tulla käsille kirjanpitäjälle kenties vain kerran urallaan. Ensimmäisen kerran laadittuaan asia ei nimittäin ole enää vieras ja kenties suurin tiedonjano on jo saatu sen myötä tukahdutettua. Minulle tämä ensimmäinen laatiminen tuli esille muutama vuosi sitten ja sain tietoa kerätä itseeni parin vuoden ajan, jonka jälkeen tehtävä siirtyi toiselle kirjanpitäjälle. Kaipasin kuitenkin tuolloin kovasti kirjallisia ohjeita, joiden avulla lukujen ja laskennan sisäistäminen olisi tapahtunut nopeammin. Nyt tuo kaksi vuotta jätti vielä mieleeni kysymyksiä ja tässä ohjekirjassa pyrin vastaamaan myös omiin kysymyksiini ja täten paikkaamaan omassa osaamisessani vielä olevat mahdolliset aukot.

Toivon, että tästä ohjekirjasta on lukijalleen hyötyä ja pääset näiden taitojen omaksumisessa keskittymään olennaisempaan tietoon kuin mitä minulla oli mahdollisuus.

Ohjeet lähtevät siitä, että IAS 40 käsittely tapahtuu konsernitilinpäätöksessä, joka laaditaan laskentakauden kokonaislukujen perusteella. Joka vuosi siis lasketaan erikseen edellisten tilikausien osuus muutoksessa ja tilikauden aikainen osuus muutoksesta. Näillä reunaehdoilla laatimani esimerkkitaulukon kaavat toimivat vuodesta toiseen. Lähdeluvut vain muuttuvat ja yhteisön verokannan muuttuessa veron laskentakaavaa tulee muuttaa. Laadintahetkellä yhteisön verokanta on 20 prosenttia. Taulukkoa pitää myös tarkistaa aina kun IAS 40 -standardiin tulee muutoksia.

2 IAS40 käsittelyn käyttötilanteet

IAS 40-standardin mukaista sijoituskiinteistökäsittelyä käytetään silloin, jos yritys on velvollinen laatimaan kokonaisuudessaan IFRS tilinpäätöksen. Tällainen velvollisuus on julkisilla pörssiyrityksillä. Ei julkisilla yritysillä IFRS tilinpäätöksen laatiminen ei ole pakollista, mutta on kyllä sallittua. Kolmas ryhmä on ne yritykset, jotka laativat kotimaisen standardin (FAS) mukaisen tilinpäätöksen ja ottavat käyttöön kirjanpitolaisissa sallitun mahdollisuuden arvostaa sijoituskiinteistöt käypään arvoon IAS 40 -standardin mukaisesti. Tässä ohjekirjassa on keskitytty tähän yksittäisen standardin käyttöön FAS-tilinpäätöksessä. Muut tilanteet on suljettu ohjeistuksen ulkopuolelle.

IAS 40 -standardin käyttö saa aikaiseksi sen, että tuloslaskelmasta poistuu verotuksessa vähennyskelpoiset poistot ja tilalle tulee verotuksessa vähennyskelvoton käyvän arvon muutos. Tämä saa aikaiseksi yksittäisessä yrityksessä verotuksellisen tuloksen huomattavan muutoksen ja sitä myöden verojen maksun huomattavan etupainotteisuuden. Tämän johdosta tätä käsittelyä ei tavallisimmin toteuteta yksittäisessä verotuksellisessa yhtiössä vaan konsernitiilinpäätöksessä, jossa tällä muutoksella ei ole suoraa verotuksellista vaikutusta. Konserni kun ei ole verotuksellinen yksikkö.

Standardi myös rajoittaa sitä, minkälaisiin kiinteistöihin voi tätä sijoituskiinteistöarvostusta käyttää. Kiinteistön pitää olla yhtiössä tuottojen hankintaa varten tai kiinteistön arvonnousun kautta tuottotavoitteellinen tai molempia näistä aikaisemmin mainituista. Useimmiten nämä ovat molemmat mukana, sillä kiinteistön tulo tulee sekä vuokratuloista että myynistä saatavasta luovutustulosta tai -tappiosta. Sijoituskiinteistönä ei voi siis pitää kiinteistöä, joka on yrityksen omassa käytössä jollain tapaa tai kiinteistö on ostettu myytäväksi eteenpäin pian.

3 IAS40 käsittelyyn tarvittavat pohjatiedot

Ennen kuin ryhdyt tekemään kirjauksia kirjanpitoon ja laatimaan liitetietoja, on hyvä kerätä tietoja valmiiksi riittävin määrin. Tällöin työn tekeminen sujuu joutuisammin ja kokonaisuudesta muodostuu kuva nopeammin laadinnan yhteydessä.

3.1 Kirjanpitoon tarvittavat tiedot

Asiakkaan pitää teettää ulkopuolisella arvioijalla sijoituskiinteistöjen käyvän arvon arviointi. Tämän arviokirjan antaman informaation tarvitset itsellesi käyttöön kirjausten ja liitetietojen laadintaan. Täältä löytyy siis sijoituskiinteistöjen käypä arvo, joka kirjataan taseeseen.

Kirjanpidon kirjausten pohjaksi suurin tiedon kerääminen liittyy käyttöomaisuuteen. Sinun on tunnistettava, mitkä erät kuuluvat sijoituskiinteistöihin. Tässä tunnistuksessa sinua auttaa paljon, jos käytössä on käyttöomaisuuskirjanpito ja siellä on kiinteistöt eritelty omiksi kokonaisuuksiksi. Jos tällaista ei ole tehty, olisi se hyvä tässä yhteydessä laittaa kuntoon. Kiinteistöjä tulisi seurata omina yksiköinä myös arvonlisäveron palautusvastuun laskentaa varten. Tämä ei kuulu tähän ohjekirjaan, mutta tässä vinkki myös tähän suuntaan.

Maa-alueet ja rakennukset sekä niihin liittyvät tekniset laitteet sekä mahdollisesti eri tilille kirjatut liittymismaksut on helppo tunnistaa. Näiden lisäksi voi muilla kalustotileillä olla sijoituskiinteistöön ja sen arvostukseen kiinteästi kuuluvia asioita, jotka tulisi ottaa huomioon tässä laskennassa. Tällaisia muita asioita voisi esimerkiksi olla oston jälkeen tehtyjä parannuksia kuten sähkötoimiset nosto-ovet, asennetut valvontalaitteet. Kaikki sellaiset erät, jotka ovat vaikuttamassa kyseisen kiinteistön arvoon ja mahdollisen myynnin kohdalla jäisivät kiinteistöön. Myös sellaiset kunnostukset, jotka eivät jää kiinteistöön myynnin yhteydessä, mutta vaikuttavat käyvän arvon arvostukseen, tulee ottaa huomioon.

Jos sijoituskiinteistö omistetaan osakkeiden hallinnan kautta, niin silloin pitää laskelmaan ottaa mukaan myös osakkeiden kirjattu arvo. Osakkeet tavallaan pitävät sisällään maa-alueen ja rakennuksen osuuden kyseisestä kiinteistöstä.

LIITE 1

Tulevaisuus on tiedossa

Käyttöomaisuustiedoista tarvitaan tiedot tilikauden alun arvoista, tilikaudella tehdyt lisäykset eli investoinnit, tilikaudella tapahtuneet vähennykset, kuten romutukset, tilikauden poistot ja tilikauden lopun arvot (kuva 1).

Tili	arvo 1.1.xx	lisäykset	vähennykset	poistot	arvo 31.12.xx
Maa- ja vesialueet					
Liittymismaksut					
Rakennukset ja rakennelmat					
Rakennusten tekniset laitteet					
Toimitilaosakkeet					
Muu kalusto					
Yhteensä					

Kuva 1. Käyttöomaisuustietojen keräilytaulukko

Kirjanpitoon kirjatut kokonaissummat on hyvä dokumentoida myös sijoituskiinteistöittäin, jotta voidaan tehdä tarkistuslaskentaa sijoituskiinteistöittäin kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välillä. Laskenta siis todentaa kirjattavan arvon muutoksen kiinteistötasolla. Tästä laskelmasta on sitten havaittavissa mahdolliset käyvän arvon laskennan eroavaisuudet ja tilikausien välisen eron seuraaminen helpottuu. Mitä todennäköisimmin ainakin tilintarkastaja tulee pyytämään tällaisen seurantalaskelman tekemisen (Kuva 2).

Kiinteistön nimi	Käypä arvo 1.1.xx	Käypä arvo 31.12.xx	käyvän arvon muutos	arvo kirjanpidossa	käyvän arvon ja kirjanpito arvon muutos
Kiinteistö 1					
Kiinteistö 2					
Kiinteistö 3					
Kiinteistö 4					
jne.					
Yhteensä					



Kuva 2. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon vertailutaulukko

3.2 Liitetietoihin tarvittavat tiedot

Silloin kun käytetään IAS 40 standardin mukaista käyvän arvon laskentaa, tulee liitetietovaatimukset olla myös standardin mukaisia. Toisin sanoen liitetiedot tulee olla IFRS-standardin mukaiset. Tässä en pysty täysin tyhjentävästi kuvaamaan tarvittavia liitetietoja, sillä niiden laadintaan vaikuttaa paljon sijoituskiinteistöjen käyttötapa. Jos nyt kuitenkin laaditaan muilta osin FAS:in eli suomen kirjanpitosäännösten mukainen tilinpäätös, kannattaa poimia IAS 40 standardista se yrityksen toiminnan kannalta oleellisin informaatio ja julkisten pörssiyhtiöiden liitetietoja on hyvä käydä tutkimassa myös. Näin ei tuskastu kaikkeen siihen tekstiin, mitä standardi pyytää laittamaan, vaan oleellisin tieto tulee kirjattua liitetietoihin.

Keskeisin sisältö, mikä pitää liitetiedoissa olla, on tieto siitä, että yhtiö pitää sijoituskiinteistöjä IAS 40 -standardin hyväksymistä syistä. Mikä on arvostamisessa sovellettava standardi ja miten tämä vaikuttaa tuloksen muodostumiseen sekä miten käypä arvo muodostuu. Liitetiedoissa pitää myös kertoa miten nämä erät näkyvät tilinpäätöksessä ja miten käypä arvo on määritelty. Liitetiedoissa on myös esitettävä tilikauden ja sitä edeltävän tilikauden käyvän arvon muutokset sekä mikä on tulokseen kirjattu nettomuutos. Myöhemmin ohjekirjan kappaleessa 4.3. Muu tilinpäätöksen dokumentointi, on esitetty esimerkkilauseita näistä erilaisista vaadittavista tiedoista.

Koska tiedot ovat aina riippuvaisia yhtiön sijoituskiinteistöjen käyttötarkoituksesta, ovat nämä ohjeet moneen kohtaan vajaita. Kannattaa siis laatimisen yhteydessä katsoa julkisia pörssiyhtiöiden tilinpäätöksiä. Niiden tilinpäätöksen liitetietoja lukemalla pääsee nopeasti kiinni, mikä on kaikilla pakollista tietoa ja mitä tietoa sieltä mahdollisesti löytyy oman tilinpäätöksen laatimiseen. Itse laadin ensimmäisen kerran nämä tiedot tällä metodilla ja ainakin tilintarkastaja oli tietojen laajuuteen tyytyväinen. Olen tätä metodia myös käyttänyt

LIITE 1



toiseen itselleni vieraaseen liitetiedon laatimiseen ja sekin meni läpi tilintarkastajan se-
lasta melkein sellaisenaan. Vain yksi lause piti ensimmäiseen versioon lisätä.

4 Kirjaukset kirjanpitoon

Tässä luvussa on kirjausten laatimiseen tarvittavat ohjeet. Näiden ohjeiden ja liitteenä olevan kirjausten Excel-pohjan avulla kirjausten tekeminen on sujuvampaa ja sen jälkeen, kun on päässyt kerran tämän käymään läpi alusta loppuun saakka, tulee tästä ohjeesta enemmän taustatukea ja tähän voi palata aina tarvittaessa.

4.1 Tilikarttaan tarvittavat tilit

Tilikarttaan on perustettava näitä kirjauksia varten uusia tilejä sekä tuloslaskelmaan että taseeseen. Tässä luetellut tilit ovat minimi ja varsinkin isommissa järjestelmissä voi olla tarkoituksenmukaista tehdä esimerkiksi käyttöomaisuuden kohdalla useampia tilejä parempaa kirjausten oikeellisuuden hallinnointia varten. Kannattaa siis hieman käyttää aikaa siihen, että pohtii käytettävän järjestelmän ominaisuuksia ja miten nämä esittämäni lisätilit tilikarttaan toimii kyseisessä järjestelmässä. Tavallisessa peruskirjanpito-ohjelmassa nämä annetut lisäykset tilikarttaan kyllä riittävät.

Tuloslaskelmaan tarvittavat tilit ovat seuraavat: poistojen peruutukseen oma tili poistotryhmään, sijoituskiinteistöjen arvon muutos -tili poistot -ryhmään ja laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä laskennalliset verot -ryhmään. Taseeseen tarvitaan sijoituskiinteistöille oma rivi heti rakennusten jälkeen ennen koneet ja kalusto -ryhmää. Taseen vastattavaa puolelta löytyy jo valmiiksi edellisten tilikausien voittovarot, mutta välttämättä ei ole pitkäaikaisissa veloissa laskennallista verovelkatiliä, jota tarvitaan. Esimerkit tilien sijoituksista tässä seuraavaksi. Tilinumeroita en ole tähän laittanut, koska tilikartat saattavat poiketa merkittävässä määrin ohjelma- ja yhtiökohtaisesti toisistaan. Seuraavassa on esimerkki tilien sijoittamisesta tilikarttaan (kuvat 3 ja 4). Tarvittavat tilit ovat näkyvissä korostetulla tummemmalla kirjasinlajilla.



<p><u>Tuloslaskelma</u> ... alkuosa tuloslaskelmasta ... Poistot ja arvonalentumiset Poistot sijoituskiinteistöistä Sijoituskiinteistöjen arvon muutos ... tuloslaskelma jatkuu ... Laskennalliset verot Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä ... tuloslaskelma jatkuu ...</p>
--

Kuva 3 Esimerkki tuloslaskelmatilien sijoituksista tilikarttaan

<p><u>Tase</u> Tase Vastaavaa Pysyvät vastaavat Aineelliset hyödykkeet Sijoituskiinteistöt ... tase jatkuu ... Tase Vastattavaa ... tase jatkuu ... Pitkäaikainen vieras pää- oma Laskennalliset verovelat (pitkäaikaiset) ... tase jatkuu...</p>

Kuva 4 Esimerkki taseen tilien sijoituksista tilikarttaan

4.2 Tehtävät kirjaukset

4.2.1 Kirjausten kirjauspohja

Kirjauksiin tarvitaan aukottoman kirjausketjun (Audit trail) todennukseen Excel, johon voidaan tehdä kirjausten laskennat ja dokumentoida, mistä mikin luku tulee. Luo itsellesi dokumentti, jonka avulla kirjausten laskenta on tehtävissä helposti ja laskennan on hyvä sisältää myös tarkistuskohtia, joiden avulla pystyt todentamaan kirjausten oikeellisuutta.

Digitaalisen ohjekirjan liitteenä on esimerkki Excel tällaisesta kirjauspohjasta. Pohjaan on kirjoitettu myös auki solujen sisältämät kaavat. Tätä Exceliä saa käyttää pohjana oman kirjauspohjan luomiseen.

4.2.2 Kirjaukset

Kirjausten luominen aloitetaan siirtämällä käyttöomaisuuden tiedot kirjauspohjaan. Tarvitavat tiedot ovat tileittäin tilin saldo laskentakauden alussa, lisäykset eli investoinnit, laskentakauden poistot ja tilin saldo laskentakauden lopussa. Esimerkki kuvassa 5.

Tili	arvo 1.1.20xx	lisäykset eli investoinnit	vähennykset	poistot	arvo 31.12.20xx
1100, Maa- ja vesialueet	2300000,00	90000,00	0,00	0,00	2390000,00
1105, Liittymismaksut	35000,00	0,00	0,00	0,00	35000,00
1120, Rakennukset ja rakennelmat	14700000,00	1900000,00	0,00	900000,00	15700000,00
1121, Rakennusten tekniset laitteet	730000,00	100000,00	0,00	200000,00	630000,00
1200, Valvontalaitteet	9500,00	35000,00	0,00	6500,00	38000,00
1201, Muu kalusto	5500,00	15000,00	0,00	3500,00	17000,00
1441, Toimitilaosakkeet	520000,00	0,00	0,00	0,00	520000,00
Yhteensä	18300000,00	2140000,00	0,00	1110000,00	19330000,00

Kuva 5. Käyttöomaisuustietojen keräilytaulukko

Mikäli lisäysten tietoa on vaikea saada eli ei ole mahdollisesti käytössä hyvää käyttöomaisuusohjelmaa, on näiden tarvittavien tietojen kerääminen mahdollista myös siten, että laskee tilin nettolisäyksen (tilin loppusaldo miinus tilin alkusaldo) ja lisää tähän summaan sit-

LIITE 1



ten kirjatut poistot. Näiden kahden luvun summana saadaan lisäykset eli investoinnit. Laskentakaava on esitetty kuvassa 6. Kummallakin edellä kuvatulla tavalla saadaan tarvittava tieto kirjauksiin.

$\begin{aligned} & +/- \text{ (loppusaldo - alkusaldo) } < = \text{ tilin loppu- ja alkusaldon erotus eli nettolisäys (-vähennys)} \\ & + \text{ poistot} \\ & = \text{ lisäykset eli investoinnit} \end{aligned}$
--

Kuva 6. Vaihtoehtoinen laskentatapa investointitiedon laskentaan

Tämän jälkeen kirjataan Exceliin lähtötietoina omiin soluihin käytössä oleva verokanta, sijoituskiinteistöjen käypä arvo laskentakauden alussa ja laskentakauden lopussa. Kirjanpidosta tarvitaan sijoituskiinteistöjen arvo (löytyy edellisestä taulukosta) laskentakauden alussa, laskentakauden lopussa ja kirjatut poistot. Näille tiedoille on esimerkkinä toimivassa Excel -kirjauspohjassa omat solut, joihin luvut saadaan dokumentoitua (Kuva 7).

Käytössä oleva verokanta

20 %

2.1. lasketaan ja dokumentoidaan IAS40 kirjaukset konsernitilinpäätökseen	
	31.12.20xx
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, konserni	
31.12.20xx-1 (ed.tilinpäätös) (täytetään käsin)	42 000 000,00
31.12.20xx (täytetään käsin)	48 500 000,00
Aineellisten hyödykkeiden FAS tasearvo konsernissa (hankintamenot poistoilla vähennettynä)	
31.12.20xx-1 (kaavalla edellisestä taulukosta)	18 300 000,00
31.12.20xx (kaavalla edellisestä taulukosta)	19 330 000,00
Poistot aineellisista hyödykkeistä	
Tilikaudella 20xx (kaavalla edellisestä taulukosta)	1 110 000,00

Kuva 7. Lähtötietojen keräily

Pohjatietojen syöttämisen jälkeen päästään varsinaiseen laskentaan. Laskenta tarvitsee tehdä erikseen edellisten tilikausien luvuista ja erikseen tilikauden tapahtumista. Tämä sen takia, että tuloslaskelmaan tulee vain tilikauden tapahtumat ja edellisten tilikausien tapahtumat kirjataan taseen sisällä.

Esimerkkitaulukossa on ensin edellisten tilikausien tapahtumien laskenta. Taulukkoon merkitään kirjanpidosta poistuvat aineelliset hyödykkeet laskentakauden alussa (tämä on sama kuin edellisen laskentakauden lopun luku) miinusmerkkisenä, merkitään sijoituskiinteistöjen arvo laskentakauden alussa ja sitten näiden kahden luvun erotus jaetaan edellisten tilikausien voittovaroihin ja laskennalliseen verovelkaan ajankohdan verokannan mukaisesti (kuva 8). Ohjekirjan valmistumisen ajankohdassa verokanta on 20 prosenttia ja

esimerkkitaulukossa on siksi laskennallisen verovelan osuus 20 prosenttia. Näiden neljän luvun yhteenlaskettu summa on nolla, silloin kun laskenta ja etumerkit vienneissä ovat oikein. Etumerkeillä on merkitys sillä tavalla, että pysyy mielessä kirjausten oikea etumerkki ja tarkistuslaskenta käyttää kahdenkertaisen kirjanpidon tekniikkaa, jolloin etumerkillä on merkityksensä.

2.2. edellisten tilikausien käyvän arvon nettomuutoksen jako voittovaroihin ja laskennall. verovelkaan	
Aineelliset hyödykkeet	-18 300 000,00
Sijoituskiinteistöt	42 000 000,00
Edellisten tilikausien voittovarot	-18 960 000,00
Laskennalliset verovelat	-4 740 000,00
Tarkistus debet = kredit	0,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu tai laskettu kaavoilla

Kuva 8 Edellisten vuosien kirjattavien tietojen laskenta

Seuraavaksi vuorossa oleva laskenta on tilikauden aikaisten kirjausten laskenta. Taulukoon kirjataan peruutettavat tilikauden poistot miinusmerkkisenä. Lasketaan tilikauden aikainen sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos. Muutos tulee käyvän arvon tilikauden muutoksesta ja tilikauden aikana tehtyjen investointien erotuksesta. Muutos on miinusmerkkinen, kun arvo on kasvanut ja plusmerkkinen silloin, kun arvo on laskenut tilikauden aikana. Sen jälkeen lasketaan tilikauden laskennallinen verokulu tilikauden käyvän arvon

muutoksen ja peruutettujen poistojen yhteissummasta. Nämä kolme erää, peruutetut poistot, käyvän arvon muutos ja laskennallinen verokulu muodostavat tuloslaskelmassa näkyvän kokonaisvaikutuksen (kuva 9).

2.3. tilikauden kirjaukset	
Aineellisten hyödykkeiden poistot	-1 110 000,00
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-4 360 000,00
Laskennallinen verokulu	-1 094 000,00
Tulosvaikutus, netto	-6 564 000,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu tai laskettu kaavoilla

Kuva 9. Tuloslaskelmaan tehtävät kirjaukset

Laskenta jatkuu taseeseen tehtävillä kirjauksilla ja niiden dokumentoinnilla. Ensimmäisenä kumulatiivinen laskennallinen verovelka, joka muodostuu edellisten vuosien laskennallisesta velasta ja tilikaudelle kirjattavasta laskennallisesta verokulusta. Kirjataan siis kumulatiivinen laskennallinen verovelka. Kirjataan edellisten tilikausien voittovaroihin tilikauden alun tilanne. Aineellisista hyödykkeistä peruutetaan kirjanpidossa olevat arvot ja kirjataan sijoituskiinteistöihin tilikauden lopun käypä arvo. Taseeseen kirjattavien ja tuloksen nettomuutoksen summa pitää olla nolla, jotta kaikki kirjaukset olisivat taulukossa oikein (kuva 10). Tulokseen kirjattavien erien nettomuutosarvo löytyy edellisestä kuvasta 9.

Kumulat. laskennalliset verovelat	-3 646 000,00
Edellisten tilikausien voittovarot	-18 960 000,00
Aineelliset hyödykkeet	-19 330 000,00
Sijoituskiinteistöt	48 500 000,00
Tarkistus debet = kredit	0,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu tai laskettu kaavoilla

Kuva 10. Taseeseen tehtävät tilikauden kirjaukset ja tarkistuslaskenta

Taulukon laskenta jatkuu seuraavassa kohdassa käyvän arvon muutoksen erittelyn dokumentointina. Tätä tietoa ja taulukkoa tarvitaan liitetietoihin. Muutoksen erittely lähtee laskentakauden käyvästä arvosta eli edellisen kauden päättävästä arvosta. Arvoon lisätään investoinnit ja käyvän arvon muutos. Näiden yhteenlaskulla päädytään laskentakauden lopun käypään arvoon, jos laskenta on tehty oikein (kuva 11).

Huomaathan, että käyvän arvon muutos voi olla positiivinen tai negatiivinen luku. Tämä riippuu siis käyvän arvon muutoksen suunnasta. Esimerkitapauksessa käypä arvo on kasvanut ja siksi muutos on positiivinen luku.

2.4. Käyvän arvon muutoksen erittely vuonna 20xx:	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.20xx	42 000 000,00
Investoinnit 20xx	2 140 000,00
Käyvän arvon muutos	4 360 000,00
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.20xx	48 500 000,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu tai laskettu kaavoilla

Kuva 11. käyvän arvon muutoksen erittely

Viimeinen kohta on kaiken edellä lasketun tiedon sijoittaminen tilikohtaisesti kirjaustositteeseen (kuva 12). Kaavat tuovat nämä luvut ylempänä tehdyistä laskelmista ja jos kaikki on oikein, päättyy tosittien debet ja kredit yhteenlaskettuna nolnaan. Aivan kuten kahdenkertaisessa kirjanpidossa tulee olla. Tositteessa on laskennalliselle verolla ja käyvän arvon muutokselle kohdat sekä debetissä että kreditissä. Nämä voivat siis olla kummallakin puolella riippuen siitä, onko käyvän arvon muutos kasvua vai pienenemistä. Esimerkin tapauksessa on kyseessä kasvutilanne ja jos arvo pienenisi, tulisi kaava muuttaa debet-puoleiseen sarakkeeseen, jotta puolet menevät tasan. Kredit -puolella ei ole tarkoitus olla positiivisia lukuja eikä debet -puolella negatiivisia lukuja. Näin tämä tosite näyttäisi oikein

kirjaukset kirjanpitoon ja tästä voisi tulostaa tositteen kirjauksen liitteeksi. Hyvä on myös liittää laskentataulukko myös tositteeksi ja jos tämä ei ole mahdollista, kirjata tositteeseen, mistä kyseinen taulukko löytyy. Tilintarkastaja haluaa nimittäin tätä taulukkoa katsoa ja helpommalla pääsee, jos se on jo valmiina tositteen liitteenä saatavissa.

3. kirjausten dokumentti

IAS 40-oikaisukirjaukset per 31.12.20xx (konsernitilinpäätös)			
Debet		Kredit	
1130, Sijoituskiinteistöt	48 500 000,00	2250, Edellisten tilikausien voittovar	-18 960 000,00
9975, Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä		9975, Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	-1 094 000,00
		1100, Maa- ja vesialueet	-2 390 000,00
		1105, Liittymismaksut	-35 000,00
		1120, Rakennukset ja rakennelmat	-15 700 000,00
		1121, Rakennukset ja tekniset laitteet	-630 000,00
		1200, Valvontalaitteet	-38 000,00
		1201, Muu kalusto	-17 000,00
		1441, Toimitilaosakkeet	-520 000,00
		2770, Laskennalliset verovelat	-3 646 000,00
6895, Sijoituskiinteistöjen arvon muutos		6895, Sijoituskiinteistöjen arvon muutos	-4 360 000,00
		6892, Poistot sijoituskiinteistöistä	-1 110 000,00
	48 500 000,00		-48 500 000,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu kaavoilla

Kuva 12. Tehtävien kirjausten dokumentointi

4.3 Muu tilinpäätöksen dokumentointi

Sijoituskiinteistöjen IAS 40 mukaisesta käsittelystä tarvitaan tilinpäätökseen liitetietoihin laadintadokumentaatiota ja arvojen vertailua tavallisen FAS tilinpäätöksen lukuihin. Standardi edellyttää vielä lisätietoja ja näiden lisätietojen laajuus on kiinni yrityksen sijoituskiinteistöportfolion sisällöstä. Ensimmäistä kertaa laatiessa tällaisia liitetietoja, kannattaa käydä lukemassa julkisia pörssiyhtiöiden tilinpäätöksiä. Meillä on pörssissä useampi kiinteistösjoituksia tekevä yhtiö, joten esimerkkejä liitetiedoista löytyy.

Liitetiedoissa sijoituskiinteistöjen tuomat lisäykset näkyvät kahdessa kohtaa. Ensimmäisenä on tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, johon tulee kuvata emoyhtiön FAS-käsittelyn

lisäksi konsernin IAS 40 – käsittely. Tässä kohtaa voi esittää kirjanpitoarvon ja käyvän arvon, jolloin lukijalla on mahdollisuus arvioida käyvän arvon tuoman taseen arvon kasvun verrattuna tilinpäätökseen, joka olisi laadittu puhtaasti kotimaisen standardin mukaisilla hankintamenoarvoilla. Esimerkiksi näin (lainaus Cityvarasto Oyj:n tilinpäätöksestä 2020):

”Emoyhtiössä on rakennukset ja rakennelmat on arvostettu hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Maa-alueet on arvostettu hankintamenoonsa. Rakennusten poistamaton hankintameno taseessa 31.12.20 on 20 697 tuhatta euroa (18 631 tuhatta euroa 31.12.2019). Maa-alueiden hankintameno taseessa 31.12.2021 on 2 981 tuhatta euroa (2 866 tuhatta euroa 31.12.2019)

Kiinteistöjen sijoituskiinteistöarvo on 76,9 milj. euroa 31.12.20 (65,3 milj. euroa 31.12.2019). Arvioinnin on laatinut ulkopuolinen arvioija. Sijoituskiinteistöt on kirjattu konsernitilinpäätöksessä käypään arvoon KPL 5:2b§ mukaisesti.”

Sijoituskiinteistöistä on laadittava myös oma liitetietokohta, jossa annetaan IAS 40 standardin mukaiset tiedot. Koska tämä käsittely on tehty vain konsernitilinpäätöksessä, on syytä otsikossa erottaa tämä eli otsikoi tämä liitetieto esimerkiksi Sijoituskiinteistöt konsernitilinpäätöksessä. Liitetiedon sisältöön pitää laittaa tieto siitä, sovelletaanko kahdesta sallitusta arvostusmallista käyvän arvon mallia vai hankintamenomallia.

Hankintamenomallin mukaisia kirjauksia en ole tässä ohjekirjassa käsitellyt, sillä ne ovat samat kuin meidän FAS-tilinpäätöksemme mukaiset kirjaukset. Ainoa ero on liitetiedoissa, jonne on ilmoitettava käypä arvo muiden normitietojen lisäksi.

Sen sijaan käyvän arvon mallissa liitetietoihin pitää myös ilmoittaa, onko mukaan otettu myös vuokrattuja kohteita ja jos näitä on otettu mukaan, millä perusteilla ne ovat mukana. Toinen iso asia liitetiedoissa se, että pitää luokitella sijoituskiinteistöt hierarkiatasoihin. Standardi puhuu tasoista 1, 2 ja 3, mutta tasoja voi olla eri määrä riippuen yhtiön sijoituskiinteistöportfolioista. Näissä tasoissa katsotaan erilaisia käyvän arvon määräytymisperiaatteita ja periaatteiden riskien erilaisuutta. Sijoitetaan siis riskiluokan mukaan kiinteistöt eri tasoihin ja näistä tasoista sitten selitetään riskipreemiot, joiden avulla nämä on luokiteltu. Tämän tarkoituksena on tuoda lukijalle selvennystä käyvän arvon laadintaan liittyvistä riskeistä ja parantaa taseen tulkittavuutta.

Aina ei kuitenkaan ole mahdollista tai on vaikeaa luokitella sijoituskiinteistöjä tällä tavalla. Silloin vähintäänkin pitää kertoa, miten sijoituskiinteistöt on eroteltu muista kiinteistöistä. Näitä muita kiinteistöjä, joita ei saa lukea mukaan sijoituskiinteistöihin ovat yrityksen omassa käytössä olevat kiinteistöt ja puhtaasti myyntiin ostetut kiinteistöt.

Liitetiedoissa on vielä ilmoitettava, perustuuko käypä arvo riippumattoman, ammatillisesti arvostetun ja pätevän arvioijan laatimaan arvioon. Liitetiedoissa ei tarvitse ilmoittaa laatijan nimeä, vaikka monessa lukemassani tilinpäätöksessä tämä oli mainittu. Riittää kun on mainittu arvion perustuvan ulkopuoliseen arvioon. Mallilause on ST-Akatemian IFRS-tilinpäätösmalli 20215 kirjasta mukailten. Esimerkiksi lause voisi olla näin:

'Sijoituskiinteistöjen käypä arvo perustuu arvioon, jonka on tehnyt ulkopuolinen kiinteistöarvioija. Kiinteistöarvioija on riippumaton ja hänellä on ammatillinen auktorisointi. Kiinteistöarvioija laatii yksityiskohtaisen arviokirjan, jonka yhtiön johto analysoi jokaisen raportointikauden päättyessä.'

Mikäli sitten yrityksen johto päätyy tuon arviokirjan perusteella tekemään siihen muutoksia, esimerkiksi arvostamaan jonkun kiinteistön tai kiinteistötason alemmalle tasolle kuin arvioija on tehnyt, tulee nämä poikkeavat arviointikriteerit kertoa liitetiedoissa. Liitetiedoissa kerrotaan siis, miten arvoa on muutettu tai miten poikkeava arvo on laadittu.

Kaikille yhteinen liitetieto on sijoituskiinteistöjen täsmäytyslaskelma, jossa esitetään sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset tilikaudella ja tietenkin myös vertailukaudella. Täsmäytyslaskelmassa on siis sijoituskiinteistöjen arvo tilikauden alussa ja -lopussa ja näiden lukujen väliin laskelmassa esitetään erilaiset muutokset omina riveinään. Minimissään tällaisia muutoksia on tehdyt investoinnit ja käyvän arvon muutos. Tämä taulukko on Excel-pohjassa omassa kohdassa, joten kun käytät tuota taulukkoa, syntyy tämä laskelma liitetietoihin sivutuotteena. Kaikki tiedot tulevat siis taulukon luvuista kaavoilla. Tämä toimii myös yhtenä tarkastuslaskelmana, jolloin voit varmistua kaiken laskennan menneen oikein. Tässä kuva 13 taulukosta.

2.4. Käyvän arvon muutoksen erittely vuonna 20xx:	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.20xx	42 000 000,00
Investoinnit 20xx	2 140 000,00
Käyvän arvon muutos	4 360 000,00
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.20xx	48 500 000,00

Kaikki tiedot tähän laskentaan on tuotu tai laskettu kaavoilla

Kuva 13. Käyvän arvon muutoksen erittely liitetietoihin

Liitetiedot ovat siis hyvin yhtiökohtaisia ja siksi tässä on vain esimerkkejä liitetiedoista. Tarkista aina yhtiön yhteyshenkilön kanssa tarvittavat liitetiedot. Varsinkin tuo tasoihin jako vaatimus on sellainen, että sen tunnistaminen voi tapahtua vain yrityksen johdon toimesta. Lisäksi käy tutkimassa muiden pörssiyhtiöiden tuottamia liitetietoja. Pörssiyhtiöiden tilinpäätökset julkistetaan ja ovat siten luettavissa. Näistä saa hyviä vinkkejä lauseisiin ja saat kuvan mahdollisesti tarvittavista liitetiedoista.

Lähteet

Elo, J. KHT, Toimitusjohtaja, Partner, Hallituksen jäsen. Tuokko Oy, julkaistu 10.8.2017. Uuden 1.1.2016 voimaan tulleen kirjanpitolain mahdollistamat puhallukset. Luettavissa <https://tuokko.fi/uusi-kirjanpitolaki-ja-sen-mahdollistamat-puhallukset/>. Luettu 9.2021.

Haaramo, V. Sanoma Pro Oy 2012. Kansainvälinen tilinpäätöskäytäntö IFRS-raportointi. Luku 2.2 Keskeiset erot suomalaisen tilinpäätöskäytäntöön, sivu 33; Luku 4 EU:n IAS-asetus, sivu 49; Luku 7.2.3 Sijoituskiinteistöt, sivu 248; Luku 8 Käypään arvoon arvostaminen, sivu 454. Luettu: 9.2021.

Kuutti, I. KHT, Director, Financial Advisory Services, BDO Oy, julkaistu 17.1.2020. Mitä kirjanpitäjän tulee tietää IFRS-raportointisaännöksistä. Luettavissa <https://www.bdo.fi/fi-fi/nakemyksia/blogit/ismo-kuutti/mita-kirjanpitajan-tulee-tietaa-ifrs-raportointisaannoksista>. Luettu 9.2021.

Laaksonen J. PwC Suomi Oy, julkaistu 15.12.2016. Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset eivät veronalaista eivätkä vähennyskelpoista. Luettavissa <https://uutishuone.pwc.fi/sijoituskiinteistojen-arvonmuutokset-eivat-veronalaista-eivatka-vahennyskelpoista>. Luettu 9.2021.

Leppiniemi J. WSOY 2002. IFRS – Johdon käsikirja, luku IAS/IFRS tilinpäätösstandardit, sivu 23; Luku IAS/IFRS ja suomalainen tilinpäätös, sivu 29; Luku Perinteisen suomalaisen käytännön ja IFRS-käytännön välisiä periaate-eroja, sivu 37; luku 3 IAS/IFRS-tilinpäätösstandardit, sivu 41; Luku Sijoituskiinteistöt (IAS 40), sivu 172. Luettu: 9.2021.

LIITE 1



ST-Akatemia Oy. IFRS-Tilinpäätösmalli 2015. Luku 6.3.6 Sijoituskiinteistöt, sivu 47; luku 6.10 Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut, sijoituskiinteistöt, sivu 100; luku 6.19 Sijoituskiinteistöt, sivu 125. Luettu: 9.2021.

Standard 2021 Issued. IAS 40 Investment Property. Luettavissa <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ias-40-investment-property/>. Luettu 9.2021.

LIITE 1



Liitteet

Liite 1. Ohjekirjan IAS 40 kirjaukset ja taustalaskelmat Excel

LIITE 2



IAS 40 sijoituskiinteistöt FAS-tilinpäätöksessä Kirjaukset ja taustalaskelmat

Taulukko kuuluu ohjekirjaan IAS 40 sijoituskiinteistöt FAS-tilinpäätöksessä.
Tässä taulukossa on kirjausten laskelmat ja muut taustadokumentaatiot
IAS 40 -standardin käyvän arvon kirjauksiin tilinpäätöksessä.

Taulukoiden täyttäminen on selostettu tarkemmin ohjekirjassa.

Taulukon oikeellisuus ja kaavat on tarkastettava aina kun IAS 40 -standardiin tehdään muutoksia.

Aloita täyttäminen ylhäältä alaspäin. Vaiheet on numeroitu helpottamaan järjestyksessä pysymistä.

HUOMIOI aluksi verokanta. Täytä soluun C24 voimassa oleva verokanta.

1.vaihe Kerätään käyttöomaisuudesta sijoituskiinteistöihin liittyvät tapahtumat, jotta näiden avulla pystytään peruuttamaan FAS-kirjaukset ja laskemaan sekä esittämään liitetiedoissa käyvän arvon muutos

2. vaihe Itse laskentaosuus

2.1. pohjatietojen keräily laskentaa varten
Käyvät arvot syötettävä, muut solut kaavoilla

2.2. edllisten tilikausien tapahtumat
kaikki tiedot tulevat kaavoilla soluihin

2.3. tilikauden tapahtumat
ensin tuloslaskelman tapahtumat
toisena taseen tapahtumat
lopuksi tarkistuslaskenta, joka tulee päätyä nolnaan
kaikki tiedot tulevat kaavoilla soluihin

2.4. käyvän arvon muutoksen laskenta
tämä toimii tarkastuslaskentana ja
tätä tietoa tarvitaan liitetietoihin
kaikki tiedot tulevat kaavoilla soluihin

3.vaihe Tehtävien kirjausten dokumentointi

täytä tähän tilikartan mukaiset tilit
solut kaavoilla
laskennalliset verot ja sijoituskiinteistöjen arvon muutos voi olla kummallakin puolella tasetta. Varmista kaavan oikea sijainti.
Määräyty siitä onko muutos vähennystä vai lisäystä.
Vähennys krjattava debetiin ja lisäys krediitiin

tämä osio tulostettavissa tositteeksi kirjanpitoon

Ohjeen laati:



Tuire Parkkonen, KLT

IAS 40 sijoituskiinteistön kirjaukset tilinpäätöksessä 20xx

1. vaihe

selvitetään ja dokumentoidaan sijoituskiinteistöjen FAS -arvot konsernissa tilikauden alussa, lisäykset, vähennykset, poistot, arvo tilikauden loppussa

Tili	arvo 1.1.20xx	lisäykset eli investoinnit	vähennykset	poistot	arvo 31.12.20xx
1100. Maa- ja vesialueet	2,300,000.00		90,000.00	0.00	2,390,000.00
1105. Liittymismaksut	35,000.00		0.00	0.00	35,000.00
1120. Rakennukset ja rakennelmat	14,700,000.00	1,900,000.00		0.00	16,600,000.00
1121. Rakennusten tekniset laitteet	730,000.00	100,000.00		0.00	830,000.00
1200. Valvontalaitteet	9,500.00	35,000.00		0.00	44,000.00
1201. Muu kalusto	5,500.00	15,000.00		0.00	20,000.00
1441. Toimittajaksakkeet	520,000.00	0.00		0.00	520,000.00
Yhteensä	18,300,000.00	2,140,000.00		0.00	20,440,000.00

Jos lisäyksiä ei ole saatavilla esim. käyttöomaisuushjelmeistä, niin ne voi laskea seuraavasti:

+/- (loppusaldo - alkusaldo) < = tilin loppu- ja alkusaldon erotus eli nettolisäys (-vähennys)
 + poistot
 = lisäykset eli investoinnit

Käytössä oleva verokanta

täytettävä käsin

täytä tähän verokanta

20%

2. vaihe

2.1. lasketaan ja dokumentoidaan IAS40 kirjaukset

konsernitilinpäätökseen

	31.12.20xx	lukumien takana olevat kaavat	kaavojen sanalliset selitykset
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo, konserni			
31.12.20xx-1 (ed.tilinpäätös)	42,000,000.00		tilikauden alun eli edellisen tilikauden lopun käypä arvo arvostusraportista
31.12.20xx	48,500,000.00		tilikauden lopun käypä arvo raportista
Aineellisten hyödykkeiden FAS tasearvo konsernissa (hankintamenot poistoilla vähennettynä)			
31.12.20xx-1	18,300,000.00		tilikauden alun arvo käyttöomaisuudesta, joka kuuluu sijoituskiinteistöihin
31.12.20xx	19,330,000.00		tilikauden lopun arvo käyttöomaisuudesta, joka kuuluu sijoituskiinteistöihin
Poistot aineellisia hyödykkeitä			
Tilikaudella 20xx	1,110,000.00		kirjanpitoon kirjatut poistot sijoituskiinteistöistä

erillisistä raportista

erillisistä raportista

C15

C15

G15

G15

F15

F15

Tehtävät kirjauseurot

2.2. edellisten tilikaudien käyvän arvon nettomuutoksen jako voittovoihin ja laskennall. verovelkaan

Aineelliset hyödykkeet	-18.300.000,00
Sijoituskiinteistöt	42.000.000,00
Edellisten tilikaudien voittovarot	-18.960.000,00
Laskennalliset verovelat	-4.740.000,00
Tarkistus debet = kredit	0,00

2.3. tilikauden kirjaukset

Aineellisten hyödykkeiden poistot	-1.110.000,00
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	-4.360.000,00
Laskennallinen verokulu	-1.094.000,00
Tulovaihtelu, netto	-6.564.000,00
Kumulat. laskennalliset verovelat	-3.646.000,00
Edellisten tilikaudien voittovarot	-18.960.000,00
Aineelliset hyödykkeet	-19.330.000,00
Sijoituskiinteistöt	48.500.000,00
Tarkistus debet = kredit	0,00

2.4. Käyvän arvon muutoksen erittely vuonna 20xx:

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.20xx	42.000.000,00
Investoinnit 20xx	2.140.000,00
Käyvän arvon muutos	4.360.000,00
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.20xx	48.500.000,00

3. kirjausten dokumentti

IAS 40-oikaisukirjaukset per 31.12.20xx (konsernitilinpäätös)

Debet	Kredit
1130, Sijoituskiinteistöt	48.500.000,00
9975, Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä	
	2250, Edellisten tilikaudien voittovarot
	9975, Laskennalliset verot sijoituskiinteistöistä
	1100, Maa- ja vesialueet
	1105, Liittymismaksut
	1120, Rakennukset ja rakennelmat
	1121, Rakennukset ja tekniset laitteet
	1200, Valvontalaitteet
	1201, Muu kalusto
	1441, Toimittajalakkeet
	2770, Laskennalliset verovelat
6895, Sijoituskiinteistöjen arvon muutos	6895, Sijoituskiinteistöjen arvon muutos
	6892, Poistot sijoituskiinteistöistä
	48.500.000,00

Aineellisten hyödykkeiden tasearvo tilikauden alussa (= edellisessä tilinpäätöksessä)
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden alussa (= edellisessä tilinpäätöksessä)
verokannalla vähennetty summa edellisten kahden rivin erotuksesta ja etumerkin vaihto
(-C51-C50)*(1-C24)
Laskennalliset verovelat
=-SUMMA(C50:C53)
Tarkistusrivi eli edellisten neljän summa tulee olla nolla, jotta kirjaukset ovat oikein

tilikauden poistot
sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos tilikaudessa + tilikauden investoinnit
(C58+C59)*C24
20 prosenttia käyvän arvon muutoksen ja peruutettujen poistojen summasta
edellisten rivien summa, tämä on tuloslaskelman nettomuutos
=SUMMA(C58:C60)
-C53-C60
kumulatiivinen laskennallinen verovelka
=C52
Edellisten tilikauden voittovoihin kirjattava summa (edellisen vuoden laskennasta ylempää)
=-C40
Aineellisia hyödykkeitä eliminoitava summa
Tilikauden lopun sijoituskiinteistöjen käypä arvo
=-SUMMA(C61:C65)
Tarkistusrivi eli edellisten viiden rivin summa tulee olla nolla, jotta kirjaukset ovat oikein

sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden alussa (= edellisessä tilinpäätöksessä)
tilikaudella tehdyt investoinnit
=C33
=D15
käyvän arvon muutos tilikaudella (laskettu jo rivillä 54)
=-C59
Edellisten rivien summa on sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa
=-SUMMA(C71:C73)

- Taulukko havainnollistaa tehtävät kirjaukset ja tähän tulee tilikartan mukaiset tilit.
- Debet miinus kredit tulee olla nolla, jotta kirjaukset menevät oikein.
- Laskennalliset verot ja sijoituskiinteistöjen arvon muutos voi tulla kirjattavaksi debet tai kredit puolelle ja siksi kummallakin puolella on kirjauspohtija, kaava on vaihdettava puolelta toiselle tarpeen mukaan

0.00 tarkistusluku debet-kredit tulee olla nolla