



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
VASA YRKESHÖGSKOLA
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Matti Iisakki Leskinen

KIINTEISTÖALAN PK-YRITYKSEN KANNATTAVUUS

Liiketalous ja matkailu

2009

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU

Liiketalouden koulutusohjelma

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Matti Leskinen
Opinnäytetyön nimi	Kiinteistöalan pk- yrityksen kannattavuus
Vuosi	2009
Kieli	suomi
Sivumäärä	60 + 2 liitettä
Ohjaaja	Mika Ylinen

Työssäni käsittelin kiinteistöalan pk-yrityksen rahoituksellista tilannetta tunnuslukuanalyysin menetelmin ja yrityksen kolmen eri toimialan kannattavuutta kate-tuottolaskentaa hyväksi käyttäen. Tavoitteenani oli antaa yrityksen omistajalle mahdollisimman kattava kuvaus yrityksen rahoituksellisesta asemasta ja toimialakohtaisesta kannattavuudesta. Tämän selvitin maksuvalmiuden, vakavaraisuuden ja kannattavuuden tunnusluvuilla.

Työn teoriaosat kokosin eri lähteistä. Käytin hyväksi aiheesta kirjoitettuja kirjoja, elektronisia julkaisuja ja toimitusjohtajan haastattelua. Työn empiriaosissa sovelsin teoriaosien asioita laatimalla yrityksen tuloslaskelmasta ja taseesta oikaistut tuloslaskelmat ja taseet sekä katetuottolaskelmat. Oikaistujen tuloslaskelmien ja taseiden pohjalta laadin yrityksen rahoituksellista asemaa kuvaavat tunnusluvut. Katetuottolaskelmien pohjalta laadin yrityksen toimialakohtaiset kannattavuuden tunnusluvut.

Tunnuslukuanalyysin avulla yrityksen taloudellisesta tilanteesta saadaan käyttökelpoisempaa informaatiota kuin pelkästä tilinpäätöksestä. Yrityksen rahoituksellista tilannetta voitiin laskettujen tunnuslukujen perusteella luonnehtia kokonaisuudessaan hyväksi. Yrityksen toimialakohtaisen kannattavuuden vertailussa selvisi, että kannattavin toimiala oli asuinhuoneistojen vuokraus. Isännöinti oli toiseksi kannattavin toimiala. Kiinteistöhuolto osoittautui kannattamattomimmaksi toimialaksi.

Asiasanat tunnuslukuanalyysi, kannattavuus, tilinpäätös

VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU

UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Liiketalouden koulutusohjelma

ABSTRACT

Author	Matti Leskinen
Title	Profitability of a Small to Medium Sized Company
Year	2009
Language	Finnish
Pages	60 + 2 Appendices
Name of Supervisor	Mika Ylinen

This thesis studied the financial situation in a small to medium sized firm in real estate business by using key figure analysis and compared profitability in the three areas of business by analysing the case company's profit margin. The objective was to give the owner of the company as comprehensive a picture as possible about the financial position of the company and about the profitability of the three areas of business.

The theoretical study of the thesis was compiled from different sources using books, electronic publications and interviews. The empiric part of this thesis was created by using information in the ethical study. The key figures representing the financial state of the company were constructed by using corrected profit and loss statements and balance sheets. The key figures of the case company's specific branch were acquired through profit margin analysis.

Key figure analysis gives more usable information than the financial statement about the financial state of the company. The conclusion was that the financial situation of the case company is good in its entity. The most profit-making area of the company revealed to be apartment rental. Janitorial services were the most unproductive area of operations.

Keywords Key Figure Analysis, Profitability, Financial Statements

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ.....	2
ABSTRACT	3
SISÄLLYS.....	4
1 JOHDANTO	7
1.1 Kiinteistöalan pk-yritys case-yrityksenä	8
1.2 Tutkimusongelma ja tavoitteet	9
1.3 Tutkimusmenetelmä.....	10
1.4 Työn kulku ja aiheen rajaus.....	10
2 YRITYKSEN TILINPÄÄTÖKSEN ANALYSOINTI.....	12
2.1 Tilinpäätöksen lakisääteisyys.....	12
2.2 Tunnuslukuanalyysi, tilinpäätösanalyysi ja yritystutkimus.....	13
2.3 Tuloslaskelmasta saatava informaatio	14
2.3.1 Liiketoiminnan tuotot	15
2.3.2 Liiketoiminnan kulut	16
2.3.3 Rahoitustuotot ja -kulut.....	18
2.3.4 Satunnaiset erät sekä tilinpäätössiirrot ja verot.....	18
2.4 Taseesta saatava informaatio.....	19
2.4.1 Taseen vastaavaa-erät	20
2.4.2 Taseen vastattavaa-erät	23
2.5 Tilinpäätöksen oikaisut.....	25

3 PALVELUALAN YRITYKSEN KANNATTAVUUS	28
3.1 Kannattavuuteen vaikuttavat tekijät.....	29
3.2 Katetuottolaskennasta yleisesti	29
3.3 Katetuottolaskennan rakenne	29
3.4 Palvelualan katetuottolaskennan olettamuksia.....	30
3.5 Katetuottolaskennan tunnuslukuja	31
4 CASE-YRITYKSEN TUNNUSLUKUANALYYSI.....	33
4.1 Case-yrityksen oikaistut tuloslaskelmat ja taseet	34
4.2 Sijoitetun pääoman tuotto	37
4.3 Omavaraisuusaste.....	38
4.4 Velkaprosentti	40
4.5 Quick ratio	41
5 CASE-YRITYKSEN KANNATTAVUUS TOIMIALOITTAIN	43
5.1 Case-yrityksen katetuottolaskelmat toimialoittain.....	43
5.2 Katetuottolaskelmien tuotto- ja kulurakenne	46
5.3 Kannattavuuden tunnusluvut toimialoittain	48
5.3.1 Liikevaihto	49
5.3.2 Liikevoittoprosentti	49
5.3.3 Katetuottoprosentti	51
5.3.4 Varmuusmarginaaliprosentti	51
6 TULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET	53

6.1 Case-yrityksen rahoituksellinen asema	53
6.2 Case-yrityksen kannattavuuden vertailu toimialoittain	54
6.3 Case-yrityksen taloushallinnollinen SWOT-analyysi.....	55
6.4 Case-yrityksen taulukkolaskentapohjaiset laskentakaavat	56
7 YHTEENVETO	58
LÄHDELUETTELO	59
LIITTEET	

1 JOHDANTO

Pk-yritykset muodostavat Suomen talouselämän perustan. Pieniksi ja keskisuuriksi yrityksiksi luokitellaan EU:n komission määritelmän mukaan kaikki ne yritykset, joiden palveluksessa on enintään 250 työntekijää. Suomessa rajana on käytetty yleisesti myös 50 työntekijän rajaa, koska valtaosa maamme yrityksistä työllistää alle 50 työntekijää. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2009.)

Elinkeinoelämän keskusliiton elokuussa tekemän palvelualojen suhdannebarometrin mukaan kuluvan vuoden aikana pienten ja keskisuurten yritysten toiminta on muodostunut entistä haasteellisemmaksi. Yhdysvalloista alkaneen finanssikriisin ja siitä seuranneen maailmanlaajuisen taantuman seurauksena suomalaistenkin kuluttajien käyttäytyminen on muuttunut varovaisemmaksi. Pienet ja keskisuuret palvelualan yritykset kuvaavatkin tämänhetkisiä suhdanteitaan yleisesti ottaen heikoiksi. Suhdanteiden katsotaan loivenevan, mutta käännettä nousuun ei odoteta vielä loppuvuoden aikana. (Elinkeinoelämän keskusliitto 2009.)

Opinnäytetyössäni selvitän kiinteistöalalla toimivan palvelualan pk-yrityksen kannattavuutta tunnuslukuanalyysin ja katetuottolaskennan menetelmiä avuksi käyttäen. Kyseessä on pieni perheyritys, jolle ei ole aikaisemmin tehty vastaavia yrityksen liiketoiminnan rahoitukseen ja kannattavuuteen liittyviä laskelmia. Yrityksen liikevaihto muodostuu kolmelta eri toimialalta, joita ovat isännöinti, kiinteistöhuolto ja asuinhuoneistojen vuokraus. Sain toimeksiannon yrityksen toimitusjohtajalta/omistajalta. Hän halusi selvityksen koko yrityksen rahoituksellisesta tilanteesta sekä toimialakohtaisesti selvityksen siitä, mikä kolmesta toimialasta on ollut kannattavin ja mille toimialalle yrityksen toimintaa olisi jatkossa hyvä suunnata.

Yrityksen harjoittamalla kolmella toimialalla laman vaikutusten on havaittu yleisesti olevan vähäisempiä kuin keskimääräisesti palvelualojen pk-yrityksillä. Isännöinti ja kiinteistöhuolto perustuvat vakaisiin ja pitkäkestoisiin toimeksiantoihin, joissa asiakkaina ovat asunto- osakeyhtiöt omistajineen. Asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan kysyntä usein lisääntyy taantuman aikana, mutta samalla vuok-

rasaamiset muuttuvat epävarmemmiksi. On mielenkiintoista selvittää näin taantuman aikana, pitävätkö yleiset väittämät paikkansa tässä yrityksessä.

1.1 Kiinteistöalan pk-yritys case-yrityksenä

Case-yritys on kiinteistöalalla toimiva palvelualan yritys, joka on perustettu vuonna 1986 Nurmossa. Yrityksen toimenkuvaan sisältyy kolme eri toimialaa, joilla se harjoittaa liiketoimintaa. Toimialoja ovat isännöinti, kiinteistöhuolto ja asuinhuoneistojen vuokraus. Yrityksen liiketoiminta sijoittuu Etelä- Pohjanmaalle Seinäjoen alueelle ja sen lähiympäristöön.

Case-yritys on yhtiömuodoltaan osakeyhtiö. Yritys on pieni perheyhtiö, jonka omistavat 50 %:n osuuksilla aviopuolisot. Toinen omistajista toimii päätoimisena työntekijänä ja toimitusjohtajana. Toinen osakas on hallituksen puheenjohtaja, mutta hän ei kuulu yrityksen palkkalistoille. Yritys työllistää lisäksi yhden osaikaisen työntekijän, joka hoitaa isännöintiin liittyviä tehtäviä. Kesäisin yritys on palkannut kesätyöntekijän kiinteistöhuoltotehtäviin. Yrityksen päätoimiala on isännöintipalvelujen tuottaminen. Isännöinnin rinnalle on hankittu muutamia kiinteistöhuollon toimeksiantoja sekä kaksi kerrostalohuoneistoa, joita vuokrataan asuinkäyttöön.

Vuonna 2004 tehdyn selvityksen mukaan Suomessa oli 2500 isännöitsijää ja 800 isännöintiyritystä, joista valtaosa oli pieniä 1 - 4 hengen yrityksiä. Isännöintiyrityksissä on keskimäärin yhtä isännöitsijää kohden yksi avustava henkilö. Tavallisin yhtiömuoto isännöintialan yrityksillä on osakeyhtiö, joita Isännöintiliiton tekemän tutkimuksen mukaan oli hiukan yli puolet (55,5 %) kaikista yrityksistä. Vuoden 2004 tilinpäätöstietojen perusteella osakeyhtiömuotoisten isännöintiyritysten keskimääräinen liikevaihto oli 258 000 euroa. (Isännöintiliitto 2009.)

Asunto-osakeyhtiön isännöitsijän asema on verrattavissa osakeyhtiön toimitusjohtajan asemaan. Isännöitsijän tehtäviin kuuluu mm. johtaa, ohjata, valvoa ja suunnitella asunto-osakeyhtiön toimintaa. Isännöitsijä hoitaa asunto-osakeyhtiön juoksevat asiat ja pitää huolta kirjanpidosta, talouden ja varallisuuden hoidosta sekä

näiden valvonnasta. Lisäksi isännöitsijä valmistelee hallituksen kokouksissa ja yhtiökokouksissa käsiteltävät asiat.

Kiinteistöhuollossa kiinteistöhuoltaja huolehtii kiinteistöjen kunnossapidosta, viihtyvyydestä, ulkoalueiden siisteydestä sekä vastaa sisätilojen toimivuudesta. Case-yrityksen kaikki kiinteistöhuollon toimeksiannot ovat asunto- osakeyhtiöitä. Asuinhuoneistojen vuokraus ei vaadi välitöntä työpanosta. Asuinhuoneistojen vuokraus on sijoitustoimintaa, josta saadaan pääomatuloa.

1.2 Tutkimusongelma ja tavoitteet

Pienten pk-yritysten kannattavuuden arviointi pohjautuu usein pelkästään yrittäjän omaan tuntumaan yrityksen kannattavuudesta. Yrittäjä pyrkii kehittämään yrityksensä toimintaa pelkkien tilinpäätöstietojen varassa eikä tarkempia laskelmia yrityksen taloudellisesta tilanteesta ole useinkaan tehty. Opinnäytetyöni tutkimusongelma keskittyy pienen kiinteistöalan pk-yrityksen tilinpäätösraporttien pohjalta laskettavien rahoituksen ja kannattavuuden tunnuslukujen analysointiin. Tunnuslukujen analysoinnin avulla selvitan yrityksen rahoituksellista tilannetta ja kannattavuutta. Tutkimus kohdistuu koko yrityksen rahoituksellisen tilanteen selvittämiseen tunnuslukuanalyysin avulla. Yrityksen kannattavuutta selvitan toimialakohtaisesti katetuottolaskennan menetelmiä avuksi käyttäen. Case-yritykselle ei ole aikaisemmin tehty vastaavanlaisia selvityksiä. Yrityksellä on kuitenkin tarvetta saada selville rahoituksellinen tilanne ja toimialakohtainen kannattavuus. Tämän informaation pohjalta yrityksen johdolla on paremmat edellytykset suunnitella yrityksen tulevaisuutta kokonaisvaltaisesti ja toimialakohtaisesti. Tutkimuksen onnistumisen kannalta on ehdoton edellytys, että case-yrityksen kustannukset voidaan jakaa selkeästi muuttuviin ja kiinteisiin kustannuksiin. Lisäksi kiinteille kustannuksille on löydettävä toimialakohtaisesti selvät jakoperusteet.

Opinnäytetyöni ensimmäisenä tavoitteena on selvittää case-yrityksen rahoituksellista asemaa yritysakohtaisesti. Toisena tavoitteena on saada selville, mikä kolmesta toimialasta on ollut kannattavinta ja mille toimialalle yrityksen kannattaisi suunnata liiketoimintaa jatkossa. Kolmantena tavoitteena on luoda case-

yritykselle valmiit taulukkolaskentapohjaiset kaavat tunnuslukujen seurantaan tulevaisuutta varten.

1.3 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmänä käytän tapaustutkimusta, jossa etenen deduktiivisesti tilinpäätöksestä yksittäisiin tunnuslukuihin. Tapaustutkimus on yksityiskohtaista. Se antaa intensiivistä tietoa yksittäisestä tapauksesta tai pienestä joukosta toisiinsa suhteessa olevia tapauksia. Tapaustutkimuksen aineistoa kerätään useita metodeja käyttämällä mm. havainnoimalla, haastattelemalla ja dokumentteja tutkimalla. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 134-135.)

Olen ollut kesätöissä case-yrityksessä, joten sain näin mahdollisuuden havainnoida yrityksen toimintaa. Opinnäytetyötä tehdessäni haastattelin yrityksen toimitusjohtajaa ja sain häneltä paljon hyödyllistä tietoa yrityksestä. Dokumentteina käytin case-yrityksen tilinpäätösraportteja, joita ovat tuloslaskelma ja tase. Kirjanpidon pääkirjan avulla sain lisäksi tosikohtaista tietoa yrityksestä. Tutustuin myös työn aihepiirin kirjallisuuteen, jota käytin lähinnä teoriaosan lähteenä. Lähteinä käytin lisäksi elektronisia lähteitä.

Ennen tutkimuksen mittausmenetelmien valintoja on mietittävä sitä, mihin tarkoitukseen mittauksen tuloksena saatavia tietoja käytetään. Jos päämääränä on esimerkiksi yrityksen kannattavuuden selvittäminen omistajan näkökulmasta, johtaa se täysin erilaiseen analyysiin kuin maksuvalmiuden selvittäminen rahoittajan näkökulmasta. Mittauksen kohteen ja siihen perustuen eri tunnuslukujen relevanssin ratkaisevat näkökulma ja käyttötarkoituksen valinnat. Tämän jälkeen relevantteista tunnusluvuista valitaan ne, joiden reliabiliteetti eli luotettavuus ja validiteetti ovat parhaimmat. Validiteetilla tarkoitan tunnusluvun kykyä mitata sitä, mitä on tarkoituskin mitata eli mittauksen kohdetta. (Laitinen 1992, 188-189.)

1.4 Työn kulku ja aiheen rajaus

Opinnäytetyöni kahdessa seuraavassa luvussa selvitän työn teoreettista taustaa. Luvussa 2 käsittelen yrityksen tilinpäätöksen analysointiin liittyvää teoriaa ja tilinpäätösraporttien eli tuloslaskelman ja taseen sisältöä. Opinnäytetyöni molem-

mat empiriaosuudet - case-yrityksen tunnuslukuanalyysi ja case-yrityksen kannattavuus toimialoittain - pohjautuvat täysin case-yrityksen tuloslaskelmiin ja taseisiin. Tämän vuoksi katsoin tarpeelliseksi selvittää teoriaosuudessa tuloslaskelmasta ja taseesta saatavaa informaatiota. Luvun 2 lopussa kerron vielä tilinpäätöksen oikaisuksista. Luvun 2 teorian pohjalta laadin myöhemmin luvun 4 empiriaosuudessa koko yritystä kuvaavat tunnusluvut.

Luvussa 3 selvitän palvelualan yrityksen kannattavuuteen ja katetuottolaskentaan liittyvää teoriaa. Teoria toimii taustatietona myöhemmin luvussa 5 esitettäviin katetuottolaskelmiin ja niistä johdettuihin toimialakohtaisiin tunnuslukuihin. Rajasin luvussa 3 käsiteltävän teorian koskemaan lähinnä kannattavuuteen ja katetuottolaskentaan liittyviä asioita. Luvussa 2 esiintyvät tuloslaskelmasta ja taseesta saatavat informaatiot toimivat teoreettisena taustana myös katetuottolaskelmille.

Luvut 4 ja 5 ovat opinnäytetyöni empiriaosuuksia. Luvussa 4 lasken ja analysoin case-yrityksen oikaistun tuloslaskelman ja taseen pohjalta sijoitetun pääoman tuoton, vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden tunnuslukuja. Vertaan laskemiani tunnuslukuja niiden yleisiin ohjearvoihin. Luvussa 5 lasken case-yrityksen toimialakohtaiset katetuottolaskelmat. Lasken katetuottolaskelmien pohjalta toimialakohtaisesti kannattavuuden tunnuslukuja ja analysoin niitä. Vertaan case-yrityksen toimialojen keskinäistä kannattavuutta. Luvussa 6 esitän kokonaiskuvan opinnäytetyöni tuloksista ja johtopäätöksistä. Luvussa 7 kerron näkemyksiäni työn onnistumisesta, haasteista ja ongelmakohdista.

2 YRITYKSEN TILINPÄÄTÖKSEN ANALYSOINTI

Tilinpäätösanalyysi on termi, jota käytetään yleisessä puheessa kuvaamaan tilinpäätöksen pohjalta tehtävää monentasoista analyysia. Tarkemmin määriteltynä tilinpäätösanalyysi on oma analyysimuoto, joka sijoittuu tunnuslukuanalyysin ja yritystutkimuksen välimaastoon (Niskanen & Niskanen 2003, 9). Näitä kolmea analyysityyppiä ja niiden välisiä yhteyksiä tarkastelen tarkemmin luvussa 2.2.

Yleisesti katsottuna tilinpäätösanalyysillä tarkoitetaan yrityksen kannattavuuden, rahoituksen ja taloudellisten toimintaedellytysten mittaamista ja kriittistä arviointia tilinpäätösinformaation pohjalta. Vertailuperusteena analyysissä käytetään analyysin suorittajan itse asettamia tai valitsemia tavoitteita ja mahdollisesti toisia saman alan yrityksiä. Parhaassa tapauksessa tilinpäätöksen analyysissä yhdistyy tilinpäätöksen perusteella lasketut tunnusluvut ja niiden muutosten tarkastelu sekä muutosten taustalla vaikuttavien syy- seuraussuhteiden analyysi. Tarkasteluun tulee lisäarvoa, jos lukuja voidaan vertailla jonkin muun samaa toimialaa edustavan yrityksen saman vuoden lukuihin tai toimialan keskimääräisiin lukuihin (Niskanen ym. 2003, 8). Tässä työssä vertailun kohteena ovat keskimääräiset luvut.

2.1 Tilinpäätöksen lakisääteisyys

Tilinpäätöksen laadintaa säätelee Suomessa kirjanpitolaki ja kirjanpitoasetus. Niiden viimeisimmät uudistukset ovat yhtenäistäneet suomalaista kirjanpitolainsäädäntöä vastaamaan Euroopan yhteisöjen direktiivien edellyttämiä säännöksiä. Kirjanpitolain ja -asetuksen lisäksi myös osakeyhtiölaista löytyy osakeyhtiön tilinpäätöstä koskevia säädöksiä. (Niskanen ym. 2003, 27.)

Viralliseen tilinpäätökseen sisältyvät tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus, joka antaa tietoa kirjanpitovelvollisen toiminnan kehittymistä koskevista tärkeistä asioista. Tuloslaskelman ja taseen sisältö ja muoto on määrätty kirjanpitoasetuksessa. Muotomääräyksissä on säädetty helpotuksia pienille yrityksille. Jokaisesta tuloslaskelman ja taseen erästä on esitettävä kirjanpitolain mukaan vastaava erä myös edelliseltä tilikaudelta. Tämän vuoksi tilinpäätöksissä esiintyy aina rinnakkain kahden vuoden luvut. (Niskanen ym. 2003, 27.)

Tilinpäätösten erilaisia esitystapoja määritellään kirjanpitolaissa ja kirjanpitoasetuksessa. Tuloslaskelmien ja taseiden esittämisestä löytyy ohjeistuksia myös kirjanpitolautakunnan yleisohjeesta. Kirjanpitolautakunta toimii kauppa- ja teollisuusministeriön yhteydessä. Se antaa myös muita ohjeita kirjanpitolaista ja muun tilinpäätöstä koskevan lainsäädännön soveltamisesta. (Niskanen ym. 2003, 27.)

2.2 Tunnuslukuanalyysi, tilinpäätösanalyysi ja yritystutkimus

Tunnuslukuanalyysin tarkoituksena on selvittää yrityksen taloudelliset toimintaedellytykset lähes yksinomaan muutamien vakioitujen mittarien eli tunnuslukujen perusteella. Taloudelliset toimintaedellytykset jaetaan usein kahteen pääryhmään, joita ovat kannattavuus ja rahoitus. Rahoitus jaetaan analysoitaessa vielä alaryhmiin, jotka ovat vakavaraisuus ja maksuvalmius. Analysoitavien ominaisuuksien mukaisesti tunnusluvut jaetaan lopulta kannattavuuden, vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden tunnuslukuihin (Leppiniemi & Kykkänen 2005, 122–123). Tässä työssä vertaan toisiinsa kannattavuuden tunnusluvuilla case-yrityksen kolmea eri toimialaa, joita ovat isännöinti, kiinteistöhuolto ja asuinhuoneistojen vuokraus. Vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden tunnusluvuilla sekä sijoitetun pääoman tuotolla puolestaan vertaan koko case-yritystä tunnuslukujen ohjearvoihin.

Tilinpäätösanalyysi ja yritystutkimus ovat yksityiskohtaisempia analyysimuotoja. Näiden osana käytetään kuitenkin tunnuslukuanalyysin tuottamaa informaatiota. Tunnuslukuanalyysin voidaan ajatella olevan myös eräänlainen varsinaisen tilinpäätösanalyysin tiivistelmä. (Niskanen ym. 2003, 9.)

Tilinpäätösanalyysi on kehittyneempi analyysin muoto kuin tunnuslukuanalyysi. Tilinpäätösanalyysissä yrityksen taloudellisen menestyksen osatekijöitä ja niiden kehitystä tarkastellaan tunnuslukuanalyysia kattavammin useiden erilaisten tunnuslukujen ja muiden menetelmien avulla. Tilinpäätösanalyysissä pyritään lukuarvojen lisäksi arvioimaan niihin vaikuttaneita tekijöitä. Näin voidaan arvioida yksityiskohtaisemmin esimerkiksi sitä, ovatko joidenkin tunnuslukujen saamat hyvät tai huonot arvot satunnaisia vai kertovatko ne pidemmän aikavälin muutoksista. Tilinpäätösinformaation puutteellisuuden vuoksi kaikkia lukujen taustalla olevia tekijöitä ei kuitenkaan yleensä saada selville. Yrityksen ulkopuoliset ana-

lyytikot laativat yleensä tilinpäätösanalyysin laajuisia ja muotoisia analyyseja. Ulkopuolisilla analyytikoilla ei ole esimerkiksi rahoittajan asemaa yrityksessä eikä siten yksityiskohtaisia tietoja yrityksen liiketoimintaan liittyvistä menestykseen vaikuttavista tekijöistä. (Niskanen ym. 2003, 10–11.)

Yritystutkimus on analyysin muodoista syvällisin. Siinä pyritään selvittämään yrityksen liiketoiminnan tasolla yrityksen taloudelliseen menestykseen vaikuttaneet syyt. Tietoa menestykseen vaikuttaneista tekijöistä voidaan edelleen jalostaa ja käyttää hyväksi laadittaessa tilinpäätös- ja tunnuslukutason ennusteita yrityksen tulevasta kehityksestä. Varsinaisen yritystutkimuksen voi suorittaa ainoastaan luottolaitoksen tai erityisen luottoluokitusyrityksen yritystutkija. Käytännössä yritystutkimuksen tekeminen on pankeille ja muille luottolaitoksille välttämätöntä, koska pankkeja ja niiden luotonantoa valvova Rahoitustarkastus edellyttää tällaisen analyysin tekemistä jokaisen luottopäätöksen yhteydessä. (Niskanen ym. 2003, 11.)

2.3 Tuloslaskelmasta saatava informaatio

Jokaiselta tilikaudelta on laadittava tuloslaskelma, joka kuvaa tietyn tilikauden tuloksen muodostumista. Tuloslaskelma voidaan laatia joko kululajikohtaisena tai toimintokohtaisena tuloslaskelmana (Leppiniemi ym. 2006, 46). Suomessa kululajikohtainen tuloslaskelma on huomattavasti yleisempi tuloslaskelman muoto kuin toimintokohtainen tuloslaskelma. Tässä työssä case-yrityksen tuloslaskelma esitetään kululajikohtaisena.

Tuloslaskelmassa erät esitetään niiden taloudellisen etuoikeusjärjestyksen mukaan. Ensimmäisenä tuloslaskelmassa vähennetään ne juoksevat kulut, jotka osallistuvat lähtökohtaisesti vain yhteen tulonhankkimisprosessiin. Tällaisia kuluja ovat myytyjen hyödykkeiden hankintamenot sekä niihin sisältyvät tuotannontekijäkulut kuten raaka-aineet ja työpalkat. Tämän jälkeen kululajikohtaisessa tuloslaskelmassa useisiin tulonhankkimisprosesseihin osallistuvien tuotannontekijöiden hankintamenot vähennetään poistoina, kuten koneiden ja rakennusten poistot. Tästä syntymää jäämää kutsutaan liikevoitoksi/liiketappioksi ja se kuvaa yrityksen varsinaisen toiminnan menestyksellisyyttä. (Leppiniemi ym. 2006, 114.)

Liikevoiton jälkeen tuloslaskelmassa vähennetään vielä yrityksen omistajiin nähden etuoikeutetusti yrityksen tuloksesta osansa saavien osuudet. Lisäksi vähennetään mahdolliset rahoittajan saamat korvaukset sekä verottajan saamat välittömät verot. Tuloslaskelman viimeinen rivi kuvaa tilikauden voittoa tai tappiota, joka on samalla omistajalle jäävä osa tilikauden tuotoista. (Leppiniemi ym. 2006, 114.)

2.3.1 Liiketoiminnan tuotot

Liikevaihto kuvaa yrityksen varsinaisen toiminnan myyntituottojen määrää. Liikevaihtoa käytetään myös yleisesti yrityksen koon mittana sekä toiminnan laajuuden kuvaajana. Liikevaihdon avulla yritysten markkinaosuudesta voidaan tehdä päätelmiä saman toimialan yritysten liikevaihtoja vertailemalla. Liikevaihto toimii siten myös yrityksen merkittävyyden mittana. Liikevaihdon eli yrityksen tuottojen muutokset ovat tärkeitä yrityksen toimintaa kuvaavia signaaleja. Liikevaihdon nopeaa kasvua kuvataan usein dynaamisuuden ja onnistumisen merkinä, kun taas liikevaihdon kasvun pysähtyminen kertoo lisääntyneestä konkurssin vaarasta tai ainakin yrityksen talouden heikkenemisestä. Liikevaihdon laskeminen on pyritty tekemään kirjanpitolaissa ja kirjanpitolautakunnan lausunnoissa mahdollisimman yksiselitteiseksi. Liikevaihto saadaan vähentämällä myynnistä myönnettyt mahdolliset alennukset sekä arvonlisävero ja muut myynnin määrän perusteella määräytyvät verot. Myynti oikaistaan myös myyntiin tai myyntisaamisiin liittyvillä kursivoitoilla ja -tappioilla. (Leppiniemi ym. 2006, 114–115.) Case-yrityksen liikevaihto muodostuu isännöinnin ja kiinteistöhuollon tuotoista.

Liiketoiminnan muut tuotot ovat yrityksen varsinaista liiketoimintaa lähellä olevia mutta kuitenkin siihen kuulumattomia tuottoja. Liiketoiminnan muut tuotot ovat sisällöltään laajoja ja niitä voivat olla esimerkiksi vuokratuotot, pysyviin vastaviin kuuluneiden hyödykkeiden myynnistä saadut tuotot sekä saadut avustukset (Leppiniemi ym. 2006, 119). Case-yrityksen liiketoiminnan muita tuottoja ovat asuinhuoneistojen vuokratuotot.

Liiketoiminnan muiden tuottojen sisältö ei ole täysin vakiintunut ja yksiselitteinen, vaikka sen periaatteet on todettu useassa kirjanpitolautakunnan tekemässä lausunnossa. Käytännössä niin sanottuja rajanveto- ongelmia on sekä liikevaihdon

että satunnaisten tuottojen osalta. Tilinpäätöstä analysoitaessa liiketoiminnan muut tuotot rinnastetaan yleensä satunnaisiin tuottoihin. Tämä on perusteltua ainakin taseen pysyvien vastaavien myyntivoittojen osalta, koska ne eivät edusta yrityksen jatkuvaa tulonansaintalogiikkaa. Tällaisten myyntivoittojen kohdalla myyntivoitoksi tuloslaskelman muihin tuottoihin esitetään ainoastaan myyntihinnan ja hankintamenon välinen erotus. Jos liiketoiminnan muiden tuottojen saamiseksi on uhrattu kuluja, tulee ne vähentää tuloslaskelmassa ennen jäämää liikevoitto. (Leppiniemi ym. 2006, 119–120.)

2.3.2 Liiketoiminnan kulut

Ostot ovat liiketoiminnan kuluja. Tuloslaskelman ryhmässä materiaalit ja palvelut ilmoitetaan vaihto- omaisuusostojen määrää. Vaihto- omaisuusostot ovat ostoja, jotka liittyvät yrityksen myymiin tai vielä myymättä oleviin, myytäväksi hankittuihin tavaroihin ja palveluihin tai tällaisten valmistamiseen. Ostomenoon sisällytetään hyödykkeen ostohinnan lisäksi ostajan maksama ostopalkki sekä mahdolliset kuljetusmenot. (Leppiniemi ym. 2006, 120–121.)

Teollisten yritysten ja kauppayritysten ostoilla ja varastojen muutoksilla voi olla merkittävä vaikutus yrityksen tulokseen. Erään ”varastojen muutos” avulla ostomenot muutetaan ostokuluiksi eli kohdistetaan tilikauden myyntiä vastaaviksi kuluiksi. Erään ”varastojen muutos” kuuluu teollisen yrityksen raaka- aine- ja tarvikkeivaraston muutos sekä kauppayrityksen tavaravaraston muutos (Leppiniemi ym. 2006, 122–123). Tässä työssä case-yrityksellä ei ole vaihto-omaisuutta. Kyseessä on palvelualan yritys, joka ei käytä esimerkiksi raaka-aineita eikä valmista tai myy hyödykkeitä siten, että varastoakaan kertyisi.

Henkilöstökulut esiintyvät liiketoiminnan kuluina kululajikohtaisessa tuloslaskelmassa. Palkat ja palkkiot sekä henkilösivukulut ovat henkilöstökulujen kaksi alaryhmää. Erään ”palkat ja palkkiot” sisältyy kaikki luonnolliselle henkilölle maksetut vastikkeet työsuorituksista. Erään sisällytetään myös mahdollinen henkilöstörahoitus siirto. Henkilösivukulut jakaantuvat kahteen alaryhmään, joita ovat eläkekulut ja muut henkilösivukulut. Eläkekulut sisältävät vapaaehtoiset ja pakolliset eläkevakuutusmaksut sekä kirjanpitovelvollisen itsensä maksamat eläkkeet. Muut

henkilösivukulut sisältävät palkkojen ja palkkioiden perusteella määräytyvät henkilösivukulut kuten sosiaaliturvamaksut. (Leppiniemi ym. 2006, 124–125.) Case-yrityksessä maksetut palkat ovat aiheutuneet isännöinnistä ja kiinteistöhuollosta. Asuinhuoneistojen vuokraustoiminta ei aiheuta palkkakuluja.

Poisto on yrityksen pitkävaikutteisesta menosta esimerkiksi rakennuksista, koneista ja kalustosta tilikauden tuloslaskelmaan tulostilille kirjattu kuluosuus. Aineellisen omaisuuden hankintameno, joka kuuluu käyttöomaisuuteen tai muihin pysyviin vastaaviin, aktivoidaan ja kirjataan vaikutusaikanaan suunnitelman mukaan poistoina kuluksi. Suunnitelman mukaiset poistot on tehtävä jokaisena tilikautena yrityksen tuloksesta riippumatta. Suunnitelman mukainen poisto tarkoittaa ennalta laadittuun poistosuunnitelmaan perustuvaa tilikauden poistoa. Suunnitelmaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota etenkin poistokohteen taloudelliseen käytöikään ja siihen perustuvaan poistoaikaan. Poistolla on laskennallisen tarkoituksen lisäksi myös rahoituksellinen tarkoitus. Tilikauden voitto pienenee, kun yritys ottaa tilinpäätöksessään poiston huomioon kuluna. Voiton pienentyminen alentaa usein myös verotettavaa tuloa ja maksettavaa veroa sekä omistajille maksettavia voitto-osuuksia ja osinkoja. Poistoa vastaava tulonosa jääkin yrityksen omaan käyttöön (Alhola, Koivikko, Rätty & Tuominen 2001, 151–152). Case-yrityksessä on tehty vuosittain poistoja käyttöomaisuuteen kuuluvasta kalustosta. Käyttöomaisuuteen sisältyy myös yrityksen omistamat asunto-osakkeet, mutta ne eivät ole poistokelpoisia, koska ne kuuluvat osakkeisiin ja osuuksiin. Yritys toimii vuokratiloissa eikä omista rakennuksia, joista voisi tehdä poistoja.

Liiketoiminnan muut kulut ovat sisällöltään laajoja, kuten oli tuotoissakin erä ”liiketoiminnan muut tuotot”. Ainoastaan kertaluonteiset, poikkeukselliset ja olennaiset erät voidaan esittää satunnaisina kuluina liiketoiminnan muiden kulujen sijaan. Liiketoiminnan muut kulut sisältävät kaikki ne kulut, joille tuloslaskelmasta ei löydy omaa erilliserää tai -ryhmää. Liiketoiminnan muita kuluja ovat esimerkiksi yrityksen henkilökunnan virkistystoiminnan, koulutuksen ja juhlien kulut sekä toimitilojen vuokrat ja mahdolliset koneiden ja laitteiden leasingvuokrat. Tarkastelemalla liiketoiminnan muita kuluja voidaan saada selville yritystä kohdanneita poikkeuksellisia tilanteita ja erityisiä riskejä. (Leppiniemi ym. 2006, 133–134.)

Case-yrityksessä konttorin vuokratulot aiheutuvat isännöinnistä ja varaston vuokratulot kiinteistöhuollosta. Asuinhuoneistojen vuokraustoiminta ei aiheuta vuokratulujakaan.

2.3.3 Rahoitustuotot ja -kulut

Tuloslaskelman ryhmässä rahoitustuotot ja -kulut selvitetään rahoituksellisiin eriin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot. Näitä ovat esimerkiksi lainojen tai valuuttamääräisten talletusten kurssierot. Rahoitusarvopapereista saadut korko- ja osinkotuotot sekä myyntivoitot ja -tappiot esitetään myös rahoitustuotoissa ja -kuluissa. Lisäksi rahoitustuotoissa ja -kuluissa esitetään mahdollinen rahoitusarvopapereiden arvonalentuminen. Kirjanpitoasetus vaatii rahoitustuottojen ja -kulujen yksityiskohtaista erittelyä tuloslaskelmassa. Yksityiskohtaisen erittelyn ansiosta on mahdollista saada selville rahoitustuottojen ja -kulujen kohdistuminen eri tahoihin sekä suuremmissa yhtiöissä saman konsernin eri yrityksiin. Tiedolla on merkitystä yrityksen rahoitusriskiä arvioitaessa. Tiedon perusteella saadaan myös viitteitä siitä, kuinka joustavia tai sitovia yrityksen rahoituskulut ovat. (Leppiniemi ym. 2006, 134–136.) Tarkastelujakson aikana case-yrityksellä on ollut pankkitililtä korkotuottoja. Lainasta on maksettu korkokuluja ja muita rahoituskuluja.

2.3.4 Satunnaiset erät sekä tilinpäätössiirrot ja verot

Satunnaiset erät perustuvat kirjanpitovelvollisen tavanomaisesta toiminnasta poikkeaviin, kertaluonteisiin ja olennaisiin tapahtumiin. Satunnaisia eriä on hyvä tulkita suppeasti, sillä suurin osa tulo- ja menoeristä esitetään tuloslaskelmassa liiketoiminnan tuottoina tai liiketoiminnan kuluina. Satunnaiset erät on eriteltävä liitetiedoissa. Näin tilinpäätöksen lukijalla on mahdollisuus lukea tilinpäätöksestä, mitä eriä satunnaiset tuotot ja kulut sisältävät ja miten näihin eriin on suhtauduttava tilinpäätöstä analysoitaessa. Satunnaisia eriä ovat muun muassa saadut ja annetut konserniavustukset (Leppiniemi ym. 2006, 137). Case-yrityksen satunnaisiin tuottoihin on kirjattu kaupungilta saadut kesätyöntekijöiden työllistämistuet.

Tilinpäätössiirrot sisältävät yrityksen vapaaehtoiset varaukset sekä poistoeron. Tilinpäätössiirrot eivät perustu liiketapahtumaan, vaan ne liittyvät ainoastaan ve-

rotuksen tuloksen järjestelyyn. Vapaaehtoiset varaukset ja poistoerot hyväksytään verotuksessa vähennyskelpoisiksi vain, jos ne on vähennetty myös kirjanpidossa. Vapaaehtoiset varaukset ovat verotuksessa vähennyskelpoisiksi hyväksytyjä tuloksenjärjestelyeriä. Poistoerot ovat taas verotuksessa hyväksytyt poiston ja suunnitelman mukaisen poiston välisiä erotuksia. Tilinpäätössiirto voidaan merkitä taseeseen ja tuloslaskelmaan ainoastaan, jos se hyväksytään verotuksessa ja sillä on vaikutusta kirjanpitovelvollisen veron määrään (Leppiniemi ym. 2006, 138). Case-yrityksessä ei ole tehty tilinpäätössiirtoja, koska yrityksen tulos on vuosittain pysynyt suhteellisen tasaisena ja näin ei ole ollut tarvetta verotuksellisen tuloksen järjestelyyn.

Tuloslaskelman erässä tuloverot esitetään tilikauden suoriteperusteiset tuloverot. Tuloslaskelman erässä ”muut välittömät verot” esitetään kaikki muut välittömät verot kuten esimerkiksi mahdollinen varallisuusvero, vaikkakin Suomessa tätä veroa ei määrätä. Erän ”muut välittömät verot” esiintyminen tuloslaskelmassa onkin suhteellisen harvinaista. Myynnistä vähennetään liikevaihtoa laskettaessa myynnin määrän perusteella määräytyvät verot kuten esimerkiksi arvonlisävero. Maksuluonteiset verot, jotka liittyvät yrityksen toimintaan, esitetään yleensä luonteensa mukaisena kulueränä erässä liiketoiminnan muut kulut. Tällainen maksuluonteinen vero on esimerkiksi kiinteistövero. (Leppiniemi ym. 2006, 139–140.) Case-yrityksessä on kirjattu tuloslaskelman tuloveroihin maksuperusteisesti enakkoina maksetut välittömät verot.

2.4 Taseesta saatava informaatio

Kaikkien kirjanpitovelvollisten on tehtävä tase saman kirjanpitoasetuksessa annetun peruskaavan mukaan, mutta pienille kirjanpitovelvollisille on annettu kuitenkin lupa tehdä tase lyhennytyssä muodossa (Salmi 2006, 59). Tase jakaantuu kahteen osaan: vastaavaan ja vastattavaan. Taseen vastaavaa-puolelta on nähtävissä mistä yrityksen omaisuus koostuu ja vastattavaa-puolelta on nähtävissä, miten yrityksen toimintaa on rahoitettu (Niskanen ym. 2003, 38). Taseen tehtävänä on osoittaa yrityksen tilinpäätöshetken taloudellinen asema. Taseen on annettava oikea ja riittävä informaatio yrityksen taloudellisesta asemasta. Jos näin ei tapahdu,

on lisäksi annettava riittävä määrä liitetietoja selventämään yrityksen senhetkistä taloudellista tilannetta. (Salmi 2006, 59.)

Taloudellisella asemalla tarkoitetaan etenkin yrityksen rahoitusrakennetta, joka kuvaa oman ja vieraan pääoman välistä suhdetta. Tätä on mahdollista mitata useilla tunnusluvuilla esimerkiksi omavaraisuusasteena ja velkaantumisasteena. Oman pääoman ja vieraan pääoman rakenne liittyy myös yrityksen varoina taloudelliseen asemaan. Omassa pääomassa mielenkiintoista on voitonjakokelpoisten varojen määrä. Vieraassa pääomassa kiintoisaa on korollisten ja korottomien velkojen välinen suhde sekä lyhytaikaisen ja pitkäaikaisen vieraan pääoman välinen suhde. Jotta näitä voitaisiin analysoida, on usein perehdyttävä taseen lisäksi liitetiedoissa annettuihin tarkempiin erittelyihin. (Leppiniemi ym. 2006, 40.)

Taseen vastaavaa-puolta eli omaisuuseriä tutkittaessa kiintoisa on pysyvien ja vaihtuvien vastaavien välinen suhde. Se kuvastaa muun muassa yrityksen sopeutumiskykyä ja muunneltavuutta. Yrityksen joustavuus on sitä vähäisempi, mitä sidotummassa muodossa sen varat ovat. (Leppiniemi ym. 2006, 40–41.)

Tärkeä näkökulma taseen oman pääoman rakenteessa on oman pääoman käytettävyys omistajien intressien mukaisesti esimerkiksi osingonjakoon. Hyvä on myös selvittää, miten yrityksen oma pääoma on kertynyt. Oma pääoma voi kertyä sijoitettuna omana pääomana eli osakepääomana, tulorahoituksena eli realisoituneina voittoina tai hallussapitovoittoina eli arvonnousuina. Keskeinen näkökulma vieraan pääoman tarkastelussa on lainoista aiheutuva korko- ja takaisinmaksurasitus. Taseessa velat on esitettävä jaettuina pitkäaikaisiin ja lyhytaikaisiin velkoihin. (Leppiniemi ym. 2006, 41.)

2.4.1 Taseen vastaavaa-erät

Taseen vastaavaa-puoli jaetaan omaisuuden käyttötarkoituksen perusteella kahteen pääryhmään, joita ovat pysyvät vastaavat ja vaihtuvat vastaavat. Pysyviin vastaaviin kirjattu omaisuus on tarkoitettu tuottamaan tuloa jatkuvasti ja pidempiaikaisesti useampana tilikautena. Muu omaisuus on kirjattu vaihtuviin vastaaviin, jonka tarkoituksena on tuottaa tuloa lyhytaikaisemmin yhtenä tilikautena. Usein

kuullaan käytettävän myös nimityksiä pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset varat. Nämä nimitykset ovat selvempää suomen kieltä ja vastaavat sisällöltään pysyviä ja vaihtuvia vastaavia. (Salmi 2006, 59.)

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat jaotellaan tasekaavassa aineettomiin hyödykkeisiin, aineellisiin hyödykkeisiin ja sijoituksiin. Aineettomat hyödykkeet jaotellaan vielä tutkimusmenoihin, perustamismenoihin, kehittämismenoihin, aineettomiin oikeuksiin ja liikearvoon. Perustamismenoihin voidaan aktivoida muun muassa kaupparekisterin ilmoitusmaksu sekä muita yrityksen perustamiseen välittömästi liittyviä kuluja. Perustamismenot on poistettava suunnitelman mukaan viiden vuoden kuluessa. Tutkimusmenot puolestaan ovat aktivoituja henkilöstömenoja, tutkimustoimintaan liittyviä aineita ja tarvikkeita tai ulkopuolisia palveluja, jotka ovat syntyneet tutkimustoiminnasta. Kehittämismenot ovat vastaavia menoja, jotka ovat syntyneet kehittämistoiminnasta. Tutkimus- ja kehittämismenot on mahdollista aktivoida taseeseen vain, jos niihin odotetaan liittyvän vastaava määrä tulonodotuksia. Myös nämä menot on poistettava suunnitelman mukaan pääsääntöisesti viiden vuoden kuluessa. Patentit, tekijänoikeudet, kustannusoikeudet ja muut voimassaoloajaltaan rajoitetut, luovutettavissa olevat oikeudet ovat aineettomia oikeuksia. Liikearvoa voi syntyä yritysten fuusion tai purun yhteydessä. Liikearvoa syntyy myös silloin, kun yritys maksaa yrityskaupan yhteydessä kohdeyrityksestä enemmän kuin sen varojen ja velkojen erotus edellyttää. (Niskanen ym. 2003, 40–41.)

Aineellisiin hyödykkeisiin liittyy tulevaisuuden tulonodotuksia ja ne ovat materiaalista, konkreettista omaisuutta. Taseeseen aineellisista hyödykkeistä merkitään omaisuuden hankintamenosta vielä poistamatta oleva osa (Salmi 2006, 62). Aineelliset hyödykkeet jaotellaan maa- ja vesialueisiin, koneisiin ja kalustoon, rakennuksiin ja rakennelmiin, muihin aineellisiin hyödykkeisiin sekä keskeneräisiin hankintoihin ja ennakkomaksuihin. Muita aineellisia hyödykkeitä ovat esimerkiksi soranottoaikat, turvesuot ja kivilouhokset. Keskeneräiset rakennukset ja muut meneillään olevat investoinnit ovat keskeneräisiä hankintoja. Keskeneräisistä hankinnoista ei voi tehdä poistoja. (Niskanen ym. 2003, 42.)

Sijoituksilla tarkoitetaan sellaisia finanssisijoituksia, joiden tarkoituksena on tuottaa tuloa useampana tilikautena. Nämä eroavat lyhytaikaisista arvopaperisijoituksista juuri pidemmän ajan tuotto-odotuksen sekä niihin liittyvän liiketoimintaintressin suhteen. Sijoitusten ryhmittely tapahtuu sijoituskohteiden mukaisesti sen perusteella, kohdistuuko sijoitus samaan konserniin, omistajayrityksiin tai kokonaan yrityksen ulkopuolelle. Tällaisia pysyviin vastaaviin luokiteltavia sijoituksia voivat olla esimerkiksi sijoitukset muiden yritysten osakkeisiin tai pörssiosakkeisiin, pitkäaikaiset myyntisaamiset, sijoitusrahasto-osuudet, joukkolaina- tai pääomalainasijoitukset sekä toimitilojen hallintaan oikeuttavat kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiön osakkeet (Salmi 2006, 63). Case-yrityksen pysyviin vastaaviin sisältyvät aineellisina hyödykkeinä koneet ja kalusto sekä sijoituksina osakkeet ja osuudet, joita ovat kaksi asunto-osaketta.

Vaihtuvat vastaavat

Vaihtuvat vastaavat jaotellaan kahteen ryhmään, joita ovat vaihto-omaisuus ja saamiset. Vaihto-omaisuutta ovat muun muassa kaikki erilaiset varastot, joissa ovat jalostettuina tai sellaisenaan luovutettavaksi tai kulutettaviksi tarkoitettut hyödykkeet. Vaihto-omaisuudessa esitetään erikseen aineet ja tarvikkeet, kesken-eräiset tuotteet, valmiit tuotteet ja tavarat sekä muu vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut (Niskanen ym. 2003, 44). Case-yrityksellä ei ole inventoitavaa vaihto-omaisuutta, koska kyseessä on palvelualan yritys.

Saamiset on mahdollista jakaa lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin saamisiin. Jako tehdään sen perusteella, eräännyykö maksu maksettavaksi yhtä vuotta pidemmän vai lyhyemmän ajan kuluessa. Lyhytaikainen saaminen on yhtä vuotta lyhyemmän ajan kuluessa eräännyvä saaminen ja pitkäaikainen saaminen taas yhtä vuotta pidemmän ajan kuluessa eräännyvä saaminen. Pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset saamiset jaetaan taseessa aiheuttamisperiaatteen mukaan vielä erilaisiin ryhmiin. Ensimmäisenä ryhmänä esitetään myyntisaamiset. Myyntisaamisten jälkeen esitetään saamiset saman konsernin yrityksiltä ja saamiset omistusyhteisy yrityksiltä. Nämä kaksi erää voivat sisältää muun muassa sisäisiä myyntisaamisia, lainasaamisia ja siirtosaamisia. Näiden lisäksi erillisinä erinä esitetään ulkopuoliset lainasaamiset, muut saamiset ja siirtosaamiset. (Niskanen ym. 2003, 44.)

Myyntisaaminen syntyy, kun yritys myy tuotteitaan asiakkailleen velaksi antamalla asiakkaalle näin maksuaikaa. Case-yrityksen myyntisaamisia ovat tilinpäätöspäivänä isännöinnistä ja kiinteistöhuollosta muodostuvat saamiset (Niskanen ym. 2003, 44–45). Siirtosaamiset muodostuvat menojen ja tulojen jaksottamisesta suoriteperusteisiksi esimerkiksi tulojäämistä, kuten korko- ja vuokrasaamisista sekä veronpalautuksista. Siirtosaamiset muodostuvat myös vastaavasti menoennakoista, kuten etukäteen maksetuista vuokrista, koroista, palkoista ja vakuutusmaksuista. (Salmi 2006, 66.)

Taseen vastaavaa- puolen kaksi viimeistä erää ovat rahoitusarvopaperit sekä rahat ja pankkisaamiset. Rahat ja pankkisaamiset sisältävät yrityksen käteiset rahat ja pankkitileillä olevat varat (Niskanen ym. 2003, 46). Case-yrityksellä ei ole käteiskassaa, vaan kaikki rahaliikenne kulkee pankkitilin kautta. Yrityksen maksuvalmiuden kannalta saamisilla on tärkeä merkitys. Saamiset edustavat yleensä likvidiä eli nopeasti rahaksi muutettavaa varallisuutta, mutta ne eivät ole vielä käytettävissä kulujen hoitoon. Saamisiin liittyy kuitenkin myös luottotappioriskiä. Saamisesta saatava maksu on varma vasta silloin, kun se on yrityksen kassassa tai pankkitilillä. Normaalialue poikkeavasti suuremmat saamiset ja etenkin saamisten poikkeuksellisen voimakas kasvu saattaa viitata suuriin epävarmoihin saataviin ja tulevaisuuden luottotappioihin. Riittävät kassavarat ovatkin yrityksen elämisen ehto sekä pidemmällä että lyhyemmällä aikavälillä. (Salmi 2006, 66–67.)

2.4.2 Taseen vastattavaa-erät

Taseen vastattavaa-puolelta eli pääomapuolelta on nähtävissä se, mistä lähteistä yrityksen omaisuus on rahoitettu. Erilaisten erien määrät ja niiden keskinäiset koerot kertovat yrityksen pääomarakenteen. Yrityksen terveen pääomarakenteen perusta on oma pääoma. Oma pääoma koostuu osakepääomasta, erilaisista rahoitustoista ja kertyneistä voittovaroista. Yrityksen rahoituksellinen asema on sitä joustavampi, mitä enemmän omaa pääomaa sillä on. Oman pääoman kasvaessa kasvavat myös yrityksen rahoitukselliset reservit, mikä osaltaan pienentää myös yrityksen rahoitusriskiä. Omaa pääomaa muodostuu kolmella tavalla. Ensinnäkin yrityksen omistajat voivat sijoittaa pääomaa yritykseen, joka kasvattaa näin yrityksen omaa pääomaa. Toiseksi yritys voi kasvattaa omaa pääomaa omalla kannattavalla

liiketoiminnallaan siten, että omistajat eivät kotiuta yrityksen mahdollisia voittoja. Omistajat voivat jättää syntyneet voitot tai osan voitosta yritykseen kasvattaen näin yrityksen omaa pääomaa. Case-yrityksessä omaa pääomaa on kasvatettu jättämällä vuosittain osa voitosta jakamatta. Kolmanneksi yrityksen voidaan ajatella kasvattaa omaa pääomaansa omaisuuden hallussapidolla. Yritys on voinut hankkia esimerkiksi toimitilakseen kiinteistöosakkeen, jonka arvo on hankinnan jälkeen huomattavasti noussut. Tällainen arvonnousu voidaan ottaa taseessa esille arvonkorotuksena. Huomioitavaa kuitenkin on, että omaisuuden hallussapidon aikana varallisuuden esimerkiksi kiinteistöosakkeen arvo saattaa myös laskea. (Salmi 2006, 67–69.)

Taseen vastattavaa-puolen vieras pääoma on pääomien toinen laji ja monissa kohdin oman pääoman vastakohta. Mitä suuremmaksi yrityksen vieras pääoma eli velka kasvaa suhteessa yrityksen koko pääomaan, sitä vähemmän sillä on vastavasti omaa pääomaa. Vieras pääoma on monesti yritystoiminnalle välttämätön rahoituslähde. Vieraan pääoman avulla on mahdollista laajentaa yrityksen rahoituskellisiä mahdollisuuksia, jotka pelkästään omistajan ja yrityksen itsensä varassa voisivat olla merkittävästi pienemmät. (Salmi 2006, 75.)

Toisin kuin oma pääoma, vieras pääoma on joustamatonta. Tämä tarkoittaa sitä, että vieraan pääoman takaisinmaksut ja korkomaksut ovat sidottuja tiettyihin ennalta sovittuihin päivämääriin. Vieraan pääoman maksut on hoidettava kassatilanteesta riippumatta, mikä aiheuttaa rahoitusriskin. Vieras pääoma on kuitenkin usein edullisempaa omaan pääomaan verrattuna, koska siihen ei liity yhtä suurta tuoton ja pääoman menetyriskiä kuin omaan pääomaan. Suurempaan riskiin liittyy aina korkeampi tuottovaatimus. (Salmi 2006, 75.)

Vieras pääoma jaetaan pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin. Kirjanpitolain mukaan pitkäaikainen velka tai velan osa eräännyy maksettavaksi yhtä vuotta pidemmän ajan kuluessa. Lyhytaikainen velka sen sijaan eräännyy maksettavaksi yhden vuoden sisällä. Pitkäaikaisiin velkoihin sisältyy yrityksestä ja sen käyttämistä rahoituslähteistä riippuen vaihtovelkakirjalainoja, joukkovelkakirjalainoja, lainoja rahoituslaitoksilta, eläkelainoja sekä muita pitkäaikaisia velkoja. Muita pitkäaikaisia velkoja ovat muun muassa pitkäaikaiset lainat omistajilta, konserniyrityksiltä, asi-

akkailta tai hankkijoilta (Niskanen ym. 2003, 50). Case-yrityksellä on pitkäaikais-
ta lainaa omistajilta.

Kuten pitkäaikaiset velat, myös lyhytaikaiset velat jaetaan taseessa useaan erään. Tavallisia eriä ovat lainat rahoituslaitoksilta, saadut ennakot, eläkelainat, ostovelat, velat saman konsernin yrityksille, velat omistusyhteisyriksille sekä muut velat. Lyhytaikaisissa veloissa lainat rahoituslaitoksilta ja eläkelainat ovat useimmiten vastaavien pitkäaikaisten lainojen seuraavan vuoden aikana erääntyviä osia. Saadut ennakot ovat maksuja, jotka asiakas on maksanut ennen myydyin tuotteen toimittamista. Käyttö- ja vaihto-omaisuuden sekä ulkopuolisten palvelujen hankkimisesta syntyneet velat luokitellaan ostoveloiiksi. Erä ”muut velat” eritellään usein yksityiskohtaisemmin taseen liitetiedoissa, mutta tähän erään kuuluu esimerkiksi palkkoihin liittyvät siirtovelat (Niskanen ym. 2003, 51). Liitetiedoissa erotetaan myös vieraasta pääomasta mahdollinen niin sanottu erittäin pitkäaikainen vieras pääoma, jolla tarkoitetaan viiden vuoden ja sitä pidempiä maksuaikoja. Jako pitkä- ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan on erittäin tärkeä yrityksen maksuvalmiutta arvioitaessa. (Salmi 2006, 75.)

2.5 Tilinpäätöksen oikaisut

Yrityksellä on mahdollisuus vaikuttaa erilaisten harkinnanvaraisten kirjausten kautta tilinpäätöksensä sisältöön. Eri yritysten julkaisemat tilinpäätöstiedot on oikaistava ennen varsinaista tunnuslukuanalyysiä, jotta ne olisivat keskenään vertailukelpoisia. Tuloslaskelman ja taseen oikaisutoimenpiteiden perimmäisenä tarkoituksena onkin juuri tilinpäätöstietojen saattaminen vertailukelpoiksi. Jotta vertailukelpoisuus toteutuu, on tärkeää suorittaa samat oikaisutoimenpiteet eri vuosille ja eri yrityksille. Yrityksen menestyksellisyyttä kuvaava tulos ja varallisuusasema saadaan mahdollisimman hyvin selville vertailukelpoisten tietojen perusteella. (Kallunki & Kytönen 2007, 29.)

Tunnuslukuanalyysiä varten tuloslaskelma muokataan usein uudelleen. Tämä oikaistu tuloslaskelma poikkeaa virallisesta tuloslaskelmasta esimerkiksi esittämisjärjestyksen osalta. Oikaistussa tuloslaskelmassa on useampia välituloksia kuin virallisessa tuloslaskelmassa (Mäkinen, Söderström & Stenbacka 2007, 250). Oi-

kaistulla tuloslaskelmalla pyritään saamaan esille tulos, joka mahdollisimman hyvin vastaa säännöllisen ja jatkuvan liiketoiminnan tulosta (Salmi 2006, 131). Esimerkiksi materiaalit ja palvelut esitetään oikaistussa tuloslaskelmassa suoraan myyntiä vastaavina, joten erää ”varaston muutos” ei esiinny lainkaan. Oikaistun tuloslaskelman rahoitustulos kertoo, kuinka paljon jää katetta, kun kaikki säännöllisesti maksettavat tuloslaskelman erät on vähennetty. Yrityksen nettotulokseen päästään, kun rahoitustuloksesta vähennetään vielä poistot. Nettotulos kuvaa yrityksen varsinaisen liiketoiminnan tulosta. Kokonaistuloksessa on mukana myös satunnaisten erien tulosvaikutus. Tuloksenjärjestelyerät esimerkiksi varausten muutokset ja poistoeron muutokset jätetään pois oikaistusta tuloslaskelmasta, koska ne eivät ole todellisia liiketapahtumia. (Mäkinen ym. 2007, 250.)

Myös tasetta voidaan joutua oikaisemaan tunnuslukuanalyysiä varten. Taseen oikaisun tarkoituksena on eliminoida ne vastaavien erät, joilla ei todellisuudessa ole tulontuottamiskykyä eli niin sanottua omaisuusarvoa. Oikaistun taseen tarkoituksena on myös merkitä näkyviin olennainen varallisuus, jota ei ole merkitty taseeseen. Taseessa näkymättömät velat merkataan oikaistuun taseeseen velkojen takaisinmaksuajan mukaisesti. Korjaukset tehdään pääsääntöisesti taseeseen eikä tuloslaskelmaan. Omaa pääomaa pyritään korjaamaan varojen ja velkojen netto-korjauksilla. Oma pääoma kasvaa, jos niin sanottu todellinen varallisuus lisääntyy ja päinvastoin. (Salmi 2006, 138.)

Yrityksillä oli käytettävissä useita joustokohtia kuten poistoja ja varauksia, joiden avulla voitiin säädellä tilinpäätösvoiton suuruutta vuoden 1973 kirjanpitolain voimassa ollessa ja vielä vuoden 1992 kirjanpito- ja verolainsäädännön uudistuksen jälkeenkin. Väljän kirjanpidon normiston vuoksi tilinpäätöksiä muokattiin eli oikaistiin usein reilusti ennen tilinpäätösanalyysin tekemistä ja siihen kuuluvaa tunnuslukujen laskemista. Suomalaisten yritysten tilinpäätösnormisto muutettiin Euroopan yhteisöjen tilinpäätösdirektiivien mukaiseksi vuoden 1997 lopussa annettujen uuden kirjanpitolain ja -asetuksen myötä. Tilinpäätöksen oikaisutarve onkin olennaisesti vähentynyt, koska tilinpäätösnormisto on nyt ratkaisevasti tiukempi kuin vielä vuosikymmen sitten (Niskanen ym. 2003, 60). Tässä työssä ca-

se-yritykselle on tehty oikaistu tuloslaskelma ja tase, mutta varsinaiset oikaisut ovat vähäisiä johtuen yrityksen pienestä koosta ja toimialasta.

3 PALVELUALAN YRITYKSEN KANNATTAVUUS

Palvelualan yrityksen tehtävänä on tuottaa ja myydä palveluja kuluttajille ja muille yrityksille. Palvelut voidaan jakaa kahteen tyyppiin. Ne jaetaan palveluihin, jotka kulutetaan palvelun suorittamisen yhteydessä ja palveluihin, joita on mahdollista hyödyntää pitkänkin aikaa esimerkiksi konsultti- ja muut asiantuntijapalvelut. (Jyrkkiö & Riistama 2004, 79). Isännöintipalvelut voidaan lukea pitkällä aikavälillä hyödynnettäviin palveluihin. Kiinteistöhuolto ja asuinhuoneistojen vuokraus ovat palveluja, joita kulutetaan palvelun suorittamisen yhteydessä.

Yrityksen kannattavuudelle välttämätön, mutta ei riittävä ehto on, että se saa toiminnallaan tuloja enemmän kuin niiden ansaitsemiseen on uhrattu menoja. Tilinpäätöksestä katsottuna asia on todettavissa siten, että tuloslaskelmasta nähtävät tilikauden tuotot ovat suuremmat kuin kulut (Kinnunen, Laitinen, Laitinen, Leppiniemi & Puttonen 2006, 49). Kannattavuuden keskeisin mittari on yrityksen tulos. Eri yritysten ja yrityksen kehityksen mittaamiseksi kannattavuutta kuvataan ja seurataan tavallisesti tilinpäätöksestä laskettavilla tunnusluvuilla. (Leppiniemi 2000, 226.)

Tunnuslukujen laskemisessa käytetään usein kahta eri periaatetta. Toinen niistä on yrityksen tuloksen suhteuttaminen sen liikevaihtoon. Tähän tunnuslukuun heijastuu yrityksen kannattavuus ja yritysten erilaiset tavat pyrkiä saavuttamaan voittoa esimerkiksi erilaisilla hinnoittelupolitiikoilla. Tällainen lähestymistapa soveltuu paremmin yrityksen oman kannattavuuskehityksen seuraamiseen kuin eri yritysten välisiin vertailuihin. (Leppiniemi 2000, 226.)

Toinen kannattavuuden mittaustapa perustuu yrityksen pääomalleen ansaitsemaan tuottoon. Yrityksen tulos suhteutetaan käytettävissä olleen pääoman tai muiden resurssien määrään. Tätä lähestymistapaa käytetään sekä yritysten välisiin vertailuihin, että yrityksen oman kehityksen analysointiin. Yleisesti ottaen voidaan ajatella, että mitä suuremman tuoton yritys saa pääomalleen, sitä kannattavampaa sen toiminta on. (Leppiniemi 2000, 226.)

3.1 Kannattavuuteen vaikuttavat tekijät

Yrityksen toiminnan ehdoton edellytys on kannattavuus. Toiminta on sitä kannattavampaa, mitä enemmän yritys pystyy saavuttamaan voittoa. Voitto on korvausta yrittäjän ottamasta riskistä. Yrityksen toiminta on kannattavaa, jos siitä syntyvät tuotot ovat aiheutuvia kustannuksia suuremmat. Yritys tuottaisi puolestaan tappiota, jos tuotot olisivat kustannuksia pienemmät. Toiminta olisi tällöin kannattamattomaa ainakin näin jatkuessa pitkään. Kannattavuus onkin ensiarvoisen tärkeää myös yrityksen toiminnan jatkuvuuden kannalta. (Tomperi 2001, 16, 92.)

Kannattavuuteen vaikuttavat sekä yrityksen myynnit että yrityksen hankinnat. Myyntiä täytyisi saada aikaan mahdollisimman paljon, mutta hankinnat olisi samalla pystyttävä pitämään kurissa. Vanha sanontakin kuuluu ”ei ne suuret tulot vaan pienet menot”. Yrityksen kannattavuutta voidaan parantaa tuottoja lisäämällä tai kustannuksia alentamalla. Myyntituottoja voidaan lisätä myyntihintaa nostamalla tai myynnin määrää kasvattamalla. (Mäkinen & Söderström 2003, 139, 156.)

3.2 Katetuottolaskennasta yleisesti

Katetuottolaskenta on menetelmä, jonka avulla voidaan suunnitella ja tarkkailla liiketoiminnan kehitystä ja kannattavuutta, kun kannattavuudella tarkoitetaan tuottojen ja kustannusten erotusta. Sovellan katelaskentaa toiminnan tarkkailuun eli toteutuneen liiketoiminnan arviointiin jälkikäteen. Mahdollista olisi myös soveltaa katelaskentaa toiminnan suunnitteluun eli etukäteislaskelmiin kuten budjetointiin. Käsitteellä katetuotto tarkoitetaan tuottojen ja kustannusten erotusta. Lasken katetuottoja case-yrityksessä toimialoittain, joita ovat isännöinti, kiinteistöhuolto ja asuinhuoneistojen vuokraus. Katetuottoja olisi mahdollista laskea myös laajemmin koko yritykselle ja toisaalta taas suppeammin esimerkiksi yhdelle tuotteelle tai eri tuoteryhmille.

3.3 Katetuottolaskennan rakenne

Katetuottolaskenta antaa hyvän ja yksinkertaisen laskentamallin päätöksenteon avuksi. Katetuottolaskennassa lähtökohtana on kustannusten jakaminen muuttu-

viin ja kiinteisiin kustannuksiin. Katetuotto on tuottojen ja muuttuvien kustannusten erotus. Tulos saadaan selville, kun katetuotosta vähennetään vielä kiinteät kustannukset. (Alhola & Lauslahti 2000, 66.)

Tuloslaskelman pohjalta muokattu katetuoton laskentakaava on seuraavanlainen:

$$\begin{aligned}
 & \text{Tuotot} \\
 & \quad - \text{Muuttuvat kustannukset} \\
 & = \text{Katetuotto} \\
 & \quad - \text{Kiinteät kustannukset} \\
 & = \text{Tulos}
 \end{aligned}$$

(Alhola & Lauslahti 2000, 66.)

Kustannukset voidaan jakaa muuttuviin ja kiinteisiin kustannuksiin sen mukaan, miten kustannukset riippuvat myynnin määrästä. Muuttuvat kustannukset vaihtelevat suoraan myynnin määrän mukaisesti. Muuttuvat kustannukset ovat sitä suuremmat, mitä enemmän esimerkiksi valmistetaan tuotteita tai myydään palveluja. Kiinteät kustannukset eivät ole suoraan riippuvaisia myynnin määrästä eikä niiden määrä näin riipu ensisijaisesti siitä, paljonko esimerkiksi suoritteita valmistetaan tai myydään. (Alhola & Lauslahti 2000, 55.)

3.4 Palvelualan katetuottolaskennan olettamuksia

Katetuottolaskennan yksi perusolettamus on, että tuotot ja kustannukset käyttäytyvät lineaarisesti. Myyntihinta yksikköä kohden ei muutu ja samoin muuttuvat kustannukset suhteessa myyntiin pysyvät vakiona. Kiinteät kustannukset pysyvät täysin muuttumattomina ja ovat riippumattomia myynnin määrästä. Kustannustekijöiden hintatason katsotaan pysyvän vakiona. (Melamies & Paakkunainen 1997, 39.)

Katetuottolaskennan tuotantopuolen olettamuksien mukaan tuottavuus ja palveluprosessi eivät muutu. Kaikki tuotot ja kustannukset voidaan jakaa muuttuvaan ja kiinteään osaan. Tuotot ja kustannukset riippuvat yhdestä muuttujasta, joka tavallisesti on toiminta-aste. Se on esimerkiksi myytyjen palvelujen määrä. Katetuotto-

laskennan tärkeimpänä olettamuksena voidaan pitää, että toiminta-aste on ainut oleellinen muuttuja, joka määrää kustannusten käyttäytymisen. (Melamies & Paakkunainen 1997, 39.)

3.5 Katetuottolaskennan tunnuslukuja

Liikevaihto kuvaa toiminnan laajuutta. Liikevaihto muodostuu laskentakauden aikana asiakkailta saaduista yritykselle jäävistä tuotoista. Palvelualan yritysten liikevaihdot ovat keskimääräisesti pienempiä kuin esimerkiksi kaupan alan yritysten liikevaihdot. Kaupan alalla liikevaihto muodostuu suuremmaksi myytyjen tavaroiden vuoksi. Palvelualalla liikevaihto muodostuu lähinnä palvelujen myynnistä eli myydystä työpanoksesta. Kun yrityksen toiminnan kannattavuutta arvioidaan, verrataan liikevoittoa johonkin toiminnan laajuutta mittaavaan tietoon, esimerkiksi liikevaihtoon. Liikevoittoprosentti ilmoittaa, montako prosenttia liikevoitto on liikevaihdosta. (Tomperi 2001, 23.)

Katetuotto kertoo, paljonko yrityksen liikevaihdosta on jäänyt kattamaan kiinteitä kustannuksia ja voittoa. Katetuottoprosentti ilmoittaa, montako prosenttia katetuotto on liikevaihdosta. (Tomperi 2001, 23). Katetuottoprosentti on mittarina hyvin toimialasidonnainen. Palvelualoilla katetuottoprosentit ovat yleensä korkeita, koska muuttuvina kustannuksina ei ole tavaroista aiheutuvia hankintahintoja.

Kriittinen myynti kertoo, paljonko myynnin on vähintään oltava, jotta yrityksen kiinteät ja muuttuvat kustannukset eli kaikki kustannukset saadaan katettua. Tällöin ei synny voittoa eikä tappiota, joten tulos on nolla. Kun yrityksen tulos on nolla, sen katetuotto on yhtä suuri kuin kiinteät kustannukset. (Tomperi 2001, 28). Kriittinen myynti voidaan ilmaista sekä rahamääräisenä että yksikköinä kuten kappaleina. En analysoi kriittistä myyntiä tässä työssä, koska toimialat ovat kriittisen myynnin suhteen niin erilaisia, että sen avulla ei saada tarpeeksi vertailukelpoista informaatiota toimialoista.

Varmuusmarginaali kertoo, paljonko yrityksen liikevaihto poikkeaa kriittisestä myynnistä. Plus-merkkinen varmuusmarginaali ilmoittaa, paljonko myynti voi nykyisestään laskea, ennen kuin yritys lakkaa tuottamasta voittoa eli joudutaan

kriittiseen myyntiin. Miinus-merkkinen varmuusmarginaali puolestaan ilmoittaa, paljonko myynnin on noustava, ennen kuin päästään kriittiseen myyntiin eli nollostulokseen. Varmuusmarginaali voidaan ilmoittaa, kuten kriittinen myynti, sekä rahamääräisenä että yksikköinä. (Tomperi 2001, 31). Analysoin varmuusmarginaalin ainoastaan suhteellisena varmuusmarginaaliprosenttina, koska se on vertailukelpoisempi ja selkeämpi absoluuttiseen tunnuslukuun verrattuna. Varmuusmarginaaliprosentti kuvaa varmuusmarginaalin suhteellista osuutta liikevaihdosta. Varmuusmarginaaliprosentti on sitä parempi, mitä suurempi se on.

4 CASE-YRITYKSEN TUNNUSLUKUANALYYSI

Tässä luvussa lasken ja analysoin case-yrityksen oikaistun tuloslaskelman ja taseen pohjalta sijoitetun pääoman tuoton, vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden tunnuslukuja. Vertaan laskemieni tunnuslukujen arvoja niiden yleisiin ohjearvoihin. Tilinpäätöstiedoista laskettavat tunnusluvut auttavat tiivistämään tilinpäätösinformaation helpommin arvioitavaan ja ymmärrettävään muotoon. Päätelmien tekeminen suoraan tuloslaskelman ja taseen pohjalta on hankalaa, koska ne sisältävät runsaasti erilaista numeroaineistoa. Kokonaisuutta on hankala hahmottaa. (Lindfors & Syvänperä 2008, 96.)

Monet tunnusluvut ovat tyypiltään suhdelukuja, joissa suhteutetaan toisiinsa tuloslaskelman eriä, kuten kate- ja voittoprosentteja sekä taseen eriä, kuten pääomarakennetta kuvaavia prosentteja. Lisäksi on mahdollista suhteuttaa tuloslaskelman eriä taseen eriin esimerkiksi pääoman tuottoprosentteja laskettaessa. Aluksi on tärkeää valita vain muutama oleellinen tunnusluku laskettavaksi ja vasta niiden pohjalta päätellä, miltä osin tarvitaan tarkempaa analyysiä. Jos pyritään laskemaan mahdollisimman suuri joukko erilaisia tunnuslukuja, muodostuu ongelmaksi, ettei kyetäkään kiinnittämään huomiota oleellisiin seikkoihin. (Lindfors ym. 2008, 96.)

Hyvän tunnusluvun tulisi mitata sitä ominaisuutta, jota halutaankin mitata. Tunnusluvun arvon pitäisi pystyä laskemaan helposti, luotettavasti ja eri vuosilta samansisältöisenä. Käytettävien tunnuslukujen tulisi reagoida yrityksen toiminnassa tapahtuviin muutoksiin mahdollisimman nopeasti ja näkyvästi, mikäli se on mahdollista. Näin korjaavat toimenpiteet huomattaisiin käynnistää mahdollisimman nopeasti. (Lindfors ym. 2008, 96.)

Tunnuslukuanalyysin tärkein vaihe on päätelmien tekeminen. Tilinpäätös täytyy oikaista tarpeellisin kohdin. Tämän jälkeen voidaan laskea erilaisia tunnuslukuja, mutta niistä ei ole hyötyä, ellei tilinpäätöksen analysoija osaa tulkita niitä oikein. Päätelmien teon tukena käytetään lasketun tunnusluvun arvon vertailua yrityksen edellisten vuosien tunnuslukuihin, toimialan keskimääräisiin lukuihin, yrityksen omiin tavoitteisiin ja tunnuslukujen yleisiin ohjearvoihin. (Lindfors ym. 2008, 97.)

Yrityksen tilannetta on syytä tarkastella useammalta perättäiseltä vertailuvuodelta, vaikka käytettäisiin mitä tahansa vertailukohtaa. Jokin yksittäinen vuosi ei kerro vielä yrityksen kehityssuunnasta, koska se on voinut olla toiminnan suhteen hyvinkin poikkeuksellinen. Tarkasteltavilta vuosilta hyvänä tavoitteena voidaan pitää viiden vuoden lukuja, mutta vähintään kolmen vuoden luvut tarvitaan (Lindfors ym. 2008, 97). Tässä työssä case-yrityksen tunnusluvut lasketaan kolmelta peräkkäiseltä vertailuvuodelta.

4.1 Case-yrityksen oikaistut tuloslaskelmat ja taseet

Oikaistuilla tuloslaskelmilla ja taseilla pyritään muokkaamaan tuloslaskelman ja taseen tietoja yhdenmukaisiksi, jotta niiden pohjalta olisi mahdollista laskea vertailukelpoisia tunnuslukuja. Case-yritys on palvelualan yritys, jolla ei ole vaihtomaisuuteen sisältyvää varastoa. Vaihto-omaisuuteen liittyvät tuloslaskelman ja taseen oikaisut jäävät pois. Samoin varauksiin ja poistoeroihin liittyvät oikaisut jäävät pois. Yritys toimii ainoastaan kotimaassa, joten esimerkiksi kurssieroihin liittyviä oikaisujakaan ei esiinny. Tilinpäätöksen oikaisuna case-yrityksessä esiintyvät ainoastaan tuloverojen oikaisut maksuperusteisista veroista suoriteperusteiseksi välittömiksi veroiksi.

Case-yrityksen oikaistut tuloslaskelmat

Tilikausi	2006	2007	2008
Liikevaihto	61 755,61	57 403,91	63 137,93
Materiaalit ja palvelut	6 348,53	4 818,42	5 212,83
Myyntikate	55 407,08	52 585,49	57 925,10
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	16 293,00	18 700,00	16 764,00
Henkilösivukulut	5 240,94	5 747,04	9 172,07
Liiketoiminnan muut kulut	14 240,11	16 677,72	13 276,75
Käyttökate	19 633,03	11 460,73	18 712,28
Rahoitustuotot ja- kulut			
Korkotuotot	5,15	2,78	28,07
Korkokulut	793,50	291,03	282,94
Tilikauden verot	4 195,97	2 291,62	3 999,52
Rahoitustulos	14 648,71	8 880,86	14 457,89
Poistot	3 210,34	3 210,34	3 578,64
Nettotulos	11 438,37	5 670,52	10 879,25
Satunnaiset tuotot ja kulut			
Satunnaiset tuotot	504,00	851,80	504,00
Satunnaiset kulut			
Kokonaistulos	11 942,37	6 522,32	11 383,25

Välittömien verojen oikaisu on kirjattu suoriteperusteisiksi seuraavasti:

Vuosi 2006: Vientilausekkeella Välittömät verot an Siirtovelat 1 530,56 €.

Vuosi 2007: Vientilausekkeella Siirtosaamiset an Välittömät verot 2 804,20 €.

Vuosi 2008: Vientilausekkeella Välittömät verot an Siirtovelat 1548,60 €.

**Case-yrityksen oikaistut
taseet**

Tilinpäätöspäivä	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
Vastaavaa			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineelliset hyödykkeet			
Koneet ja kalusto	12 337,28	9 126,94	6 914,69
Sijoitukset			
Osakkeet ja osuudet	69 035,09	71 035,09	71 035,09
PYSYVÄT VASTAAVAT YHT.	81 372,37	80 162,03	77 949,78
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Myyntisaamiset	3 657,51	1 289,30	2 320,43
Tuloverosaamiset	-	2 804,20	-
Rahat ja pankkisaamiset	3 026,58	1 740,15	14 271,40
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHT.	6 684,09	5 833,65	16 591,83
Vastaavaa yhteensä	88 056,46	85 995,68	94 541,61
Vastattavaa			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	8 409,40	8 409,40	8 409,40
Vararahasto	2 522,82	2 522,82	2 522,82
Edellisten tilikausien voitto	52 019,97	59 492,90	60 211,02
Tilikauden voitto	11 942,37	6 522,32	11 383,25
OMA PÄÄOMA YHT.	74 894,56	76 947,44	82 526,49
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen			
Lainat osakkailta	6 222,95	6 222,95	6 222,95
Lyhytaikainen			
Tuloverovelat	1 530,56	-	1 548,60
Muut velat	5 408,39	2 825,29	4 243,57
VIERAS PÄÄOMA YHT.	13 161,90	9 048,24	12 015,12
Vastattavaa yhteensä	88 056,46	85 995,68	94 541,61

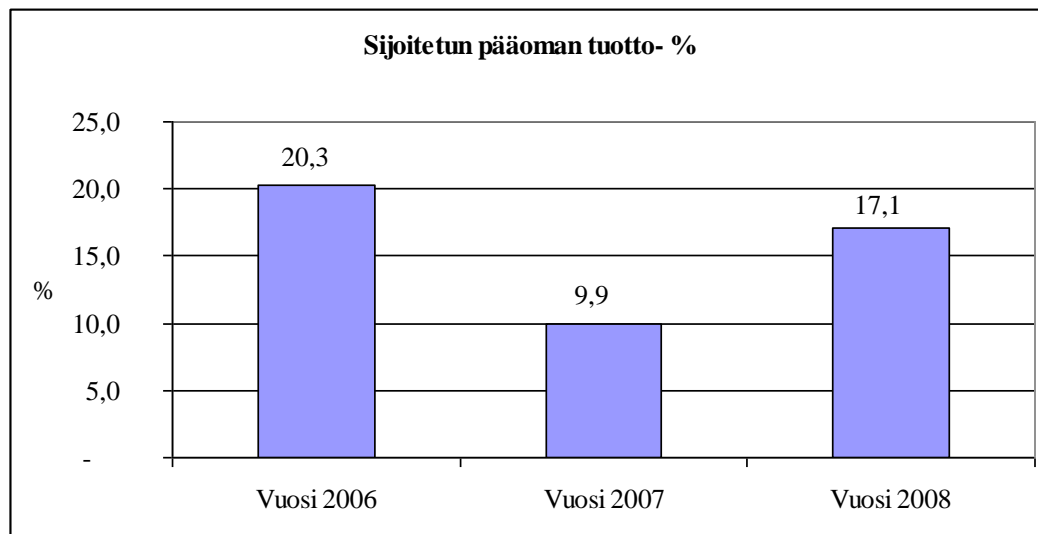
Edellä laatimieni oikaistujen tuloslaskelmien ja taseiden pohjalta lasken ja analysoin koko case-yritystä kuvaavat tunnusluvut. Vertaan tunnuslukujen arvoja niiden yleisiin ohjearvoihin. Tavoitteenani on saada selville yrityksen rahoituksellinen tilanne kolmelta peräkkäiseltä vuodelta. Rahoituksellista asemaa kuvaaviksi tunnusluvuksi valitsin sijoitetun pääoman tuoton, omavaraisuusasteen, velkaprosentin ja quick ration. Sijoitetun pääoman tuotto ei ole rahoituksen vaan kannattavuuden tunnusluku. Valitsin sen kuitenkin työhöni, koska se antaa mielestäni lisää informaatiota koko yrityksen taloudellisesta tilanteesta.

4.2 Sijoitetun pääoman tuotto

Sijoitetun pääoman tuottoprosentin avulla lasketaan suhteellista kannattavuutta eli sitä tuottoa, joka on saatu yritykseen sijoitetulle, korkoa tai muuta tuottoa vaativalle pääomalle. Sijoitettu pääoma lasketaan tilikauden alun ja lopun keskiarvona. Sijoitettu pääoma on vähintään sijoitetun vieraan pääoman suuruinen, vaikka tilikauden oikaistu oma pääoma olisikin negatiivinen. (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 59.)

Sijoitetun pääoman tuottoprosentin vertailtavuutta erityisesti eri yritysten kesken voi heikentää se, ettei käytettävissä ole riittäviä tietoja vieraan pääoman jakamiseksi korottomaan ja korolliseen eli tuottoa vaativaan pääomaan. Tunnusluvun kehityksen arvioinnissa aiheuttavat ongelmia myös suuret investoinnit ja tehdyt arvonkorotukset. Sijoitetun pääoman tuottoprosenttia pidetään välttävänä, kun se on vähintään yrityksen korollisesta vieraasta pääomasta maksaman keskimääräisen rahoituskuluprosentin suuruinen. Sijoitetun pääoman tuottoprosentin tavoitearvona pidetään noin 13–15 %. (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 59–60.)

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto- \%} = \frac{(\text{Nettotulos} + \text{rahoituskulut} + \text{tuloverot}) \times 100}{\text{Sijoitettu pääoma}}$$



Kuvio 1 Case- yrityksen sijoitetun pääoman tuotto-% vuosina 2006 - 2008

Kuviosta 1 nähdään, että case-yrityksen sijoitetun pääoman tuotto-% vaihtelevat vuosittain välillä 10–20 %. Vuosien 2006 ja 2008 sijoitetun pääoman tuotto-%:n voidaan pitää hyvinä, koska ne ylittävät 13–15 %:n tavoitearvon. Vuoden 2007 arvo 9,9 % on tyydyttävällä tasolla. Vuoden 2007 arvoa on heikentänyt tuona vuonna saatu huomattavasti pienempi nettotulos ja siitä seuranneet pienemmät tuloverot.

4.3 Omavaraisuusaste

Omavaraisuusaste kuvaa yrityksen vakavaraisuutta, tappionsietokykyä sekä kykyä selviytyä sitoumuksistaan pitkällä aikavälillä. Pysyvien vastaavien käyvät arvot eli niin sanotut todelliset arvot voivat poiketa selvästi omaisuuden tarkasteluajankohdan tasearvoista johtuen yrityksen käyttämästä poistotavasta ja inflaatiovauhdista. Jos käyvät arvot ylittävät merkittävästi tasearvot ja erotus on varmuudella todettavissa, voidaan omavaraisuutta laskettaessa lisätä tämä tasearvon ylittävä osuus taseen omiin pääomiin. Pysyvät vastaavat voivat olla taseessa myös yliarvostettuja, jolloin omia varoja voidaan joutua korjaamaan tasearvoa pienemmiksi. Korjausten vaikutus on nähtävissä oikaistun taseen loppusummassa. Pysyviin vastaaviin eli omaisuuteen tehdyt mahdolliset arvonnkorotukset vaikuttavat eri vuosien keskinäiseen vertailtavuuteen, kuten myös pääomalainojen käsittelyn johdonmuutokset eri vuosina. (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 61.)

Omavaraisuusasteelle on annettavissa seuraavanlaisia ohjearvoja:

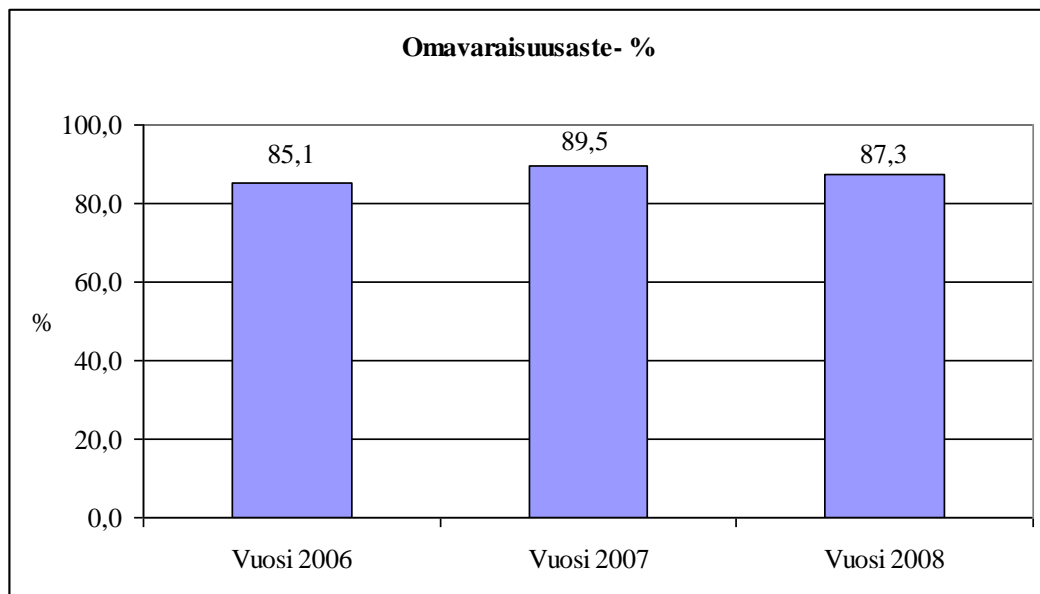
yli 40 % = hyvä omavaraisuusaste

20-40 % = tyydyttävä omavaraisuusaste

alle 20 % = heikko omavaraisuusaste

(Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 62.)

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



Kuvio 2 Case-yrityksen omavaraisuusaste prosentit vuosina 2006 - 2008

Kuviosta 2 on nähtävissä, että case-yrityksen omavaraisuusaste prosentit ovat pysyneet suhteellisen muuttumattomina kolmena perättäisenä vuonna. Hyvänä arvona pidettävä yli 40 % toteutuu selkeästi. Näin korkea omavaraisuusaste kuvaa, että Case-yrityksessä on omaa pääomaa lähes 90 prosenttia yrityksen koko pääomasta ja loput noin 10 prosenttia on vierasta pääomaa.

4.4 Velkaprosentti

Liikevaihtoa käytetään vertailulukuna kaikissa pääomarakenteen tunnusluvuissa, joissa toinen osatekijä on tuloslaskelmasta ja toinen taseesta. Korkea suhteellinen velkaantuneisuus edellyttää yritykseltä hyvää liike-tulosta vieraan pääoman velvoitteista selviämiseksi. (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 62.)

Velkaprosentille on annettavissa seuraavanlaisia ohjearvoja:

alle 40 % = hyvä

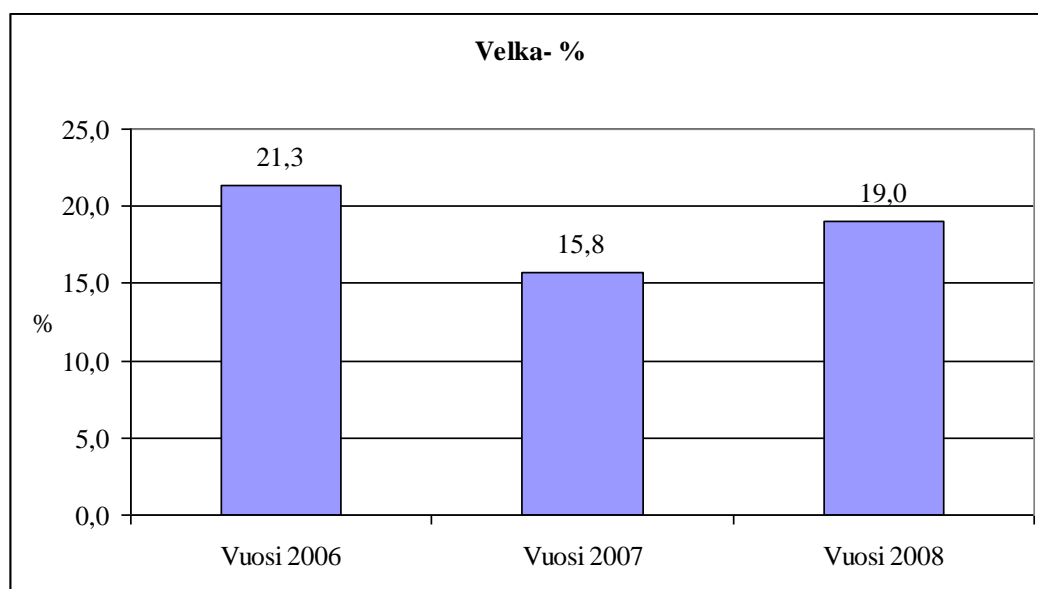
40-80 % = tyydyttävä

yli 80 % = heikko

(Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 62.)

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

Liikevaihto (12 kk)



Kuvio 3 Case-yrityksen velkaprosentit vuosina 2006 - 2008

Kuvio 3 osoittaa case-yrityksen velkaprosenttien olevan arvoiltaan hyviä, koska ne alittavat arvon 40 % jokaisena vuonna. Velkaprosentit osoittavat, että yrityksellä on velkaa noin 20 % vuosittaisesta liikevaihdosta.

4.5 Quick ratio

Quick ratio on maksuvalmiuden tunnusluku, joka mittaa yrityksen mahdollisuutta selviytyä lyhytaikaisista veloistaan pelkällä rahoitusomaisuudellaan. Hyvän maksuvalmiuden omaavalla yrityksellä on kyky hoitaa laskut ajallaan ja edullisimmalla mahdollisella tavalla esimerkiksi käyttämällä kassa-alennukset hyödyksi. Maksukyvyyn heikkoutta yrityksessä kuvaavat konkreettisesti erääntyneet maksut, yliaikakorot ja kalliin lisärahoituksen käyttö. (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 66.)

Maksuvalmius voi olla dynaaminen tai staattinen käsite. Quick ratio on jälkimmäinen eli staattisen maksuvalmiuden tunnusluku, joka mittaa tilinpäätöshetken tilannetta. Staattinen näkökulma vertaa nopeasti rahaksi muutettavan omaisuuden suhdetta lyhytaikaisiin velkoihin. Dynaamisessa näkökulmassa taas mitataan tulo-rahoituksen riittävyttä maksuvelvoitteiden hoitamiseen. (Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 66–67)

Quick ratiolle on annettavissa seuraavanlaisia ohjearvoja:

yli 1 = hyvä

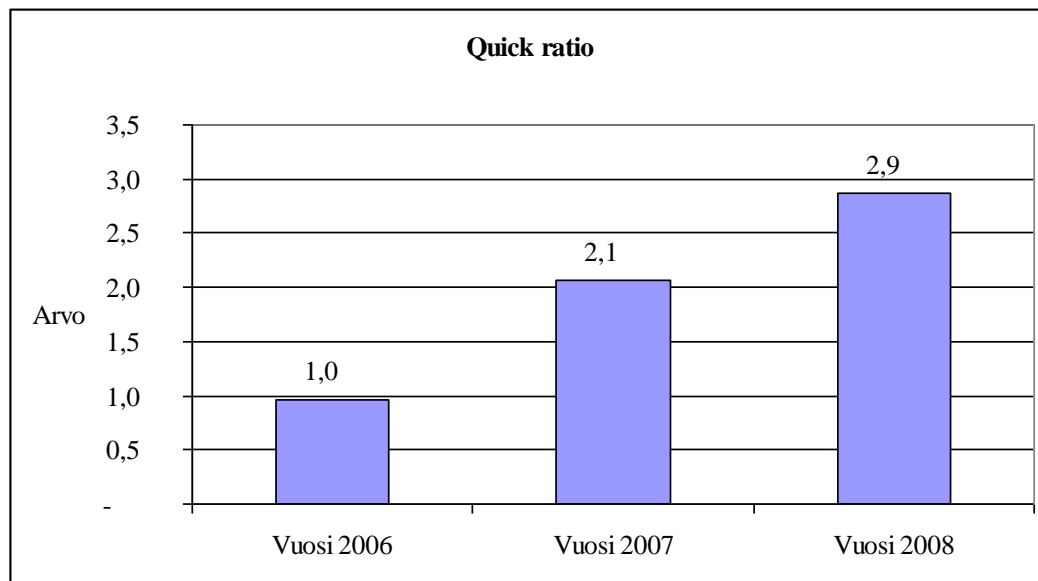
0,5 -1 = tyydyttävä

alle 0,5 = heikko

(Yritystutkimusneuvottelukunta 2005, 66.)

Quick ratio = $\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$

Lyhytaikainen vieras pääoma



Kuvio 4 Case- yrityksen quick ratio vuosina 2006 - 2008

Kuvio 4 osoittaa, että case-yrityksen quick ratio on ollut vuonna 2006 tyydyttävällä tasolla ja vuosina 2007 ja 2008 hyvällä tasolla. Arvojen suuret erot varsinkin vuosina 2006 ja 2008 johtuvat laskentahetkellä olevista rahojen ja pankkisaamisten erisuuruisista määristä. Case-yrityksellä on hyvät mahdollisuudet selviytyä lyhytaikaisista veloistaan pelkällä rahoitusomaisuudella.

5 CASE-YRITYKSEN KANNATTAVUUS TOIMIALOITTAIN

Tässä luvussa vertaan case-yrityksen toimialakohtaista kannattavuutta katetuottolaskelmien ja niiden pohjalta laskettujen kannattavuuden tunnuslukujen avulla. Case-yrityksen kolme eri toimialaa ovat isännöinti, kiinteistöhuolto ja asuinhuoneistojen vuokraus. Vertaan näitä toimialoja ja niiden kannattavuutta keskenään. Case-yritys on pienyritys, jolla ei ole paljon ylimääräisiä resursseja käytettävissä, joten tulevaisuuden kehityksen kannalta on tärkeää pyrkiä kohdistamaan niukat voimavarat kannattavalle toimialalle.

Pelkällä yhdellä kannattavuus- tai kustannustiedolla ei ole vielä suurta merkitystä. Tieto saa merkityksensä vasta suhteessa johonkin muuhun tietoon. Esimerkiksi yksi kannattavuuden tunnusluku ei kerro vielä koko totuutta yrityksestä, mutta vertailtaessa useampia tunnuslukuja toisiinsa saadaan jo paremmin tietoa yrityksen senhetkisestä tilanteesta. Laskelmien käsittely ja analysointi voi rohkaista yrittäjää toimimaan. Laskelmat voivat myös pysäyttää taloudellisesti epärealistiset hankkeet alkuunsa. Tunnuslukujen laatiminen ja tarkastelu auttaa ymmärtämään yrityksen taloudellista tilaa ja kenties luo jollakin tavalla myös hallinnan tunnetta. Kuitenkin oikeiden johtopäätösten tekeminen tulee olemaan useamman tekijän summa.

5.1 Case-yrityksen katetuottolaskelmat toimialoittain

Seuraavat katetuottolaskelmat on laadittu tilikaudelta, joka vastaa kalenterivuotta. Näiden katetuottolaskelmien pohjalta laadin ja analysoin kannattavuuden tunnuslukuja toimialoittain.

Case-yrityksen katetuottolaskelmat**ISÄNNÖINTI**

	Vuosi 2006	Vuosi 2007	Vuosi 2008
LIKEVAIHTO			
Isännöinti	26 469,84	26 445,80	28 228,07
Isännöitsijätodistukset	1 740,53	726,90	1 000,29
Kokouspalkkiot	-	33,00	33,00
Kopiotulot	826,12	886,75	892,38
Pankkiyhteysmaksut	204,27	304,89	283,43
Konttoritarvikkeiden myynti	483,30	469,66	514,29
Kirjanpidot	733,93	36,17	428,19
LIKEVAIHTO YHT.	30 457,99	28 903,17	31 379,65

MUUTTUVAT KULUT

Konttoritarvikkeet	1 385,99	1 077,17	932,58
Polttoaineet auto 1/3	526,49	353,65	616,17
Auton korjauskulut 1/3	96,73	213,19	189,96
MUUTTUVAT KULUT YHT.	2 009,21	1 644,01	1 738,71

KATETUOTTO

KATETUOTTO	28 448,78	27 259,16	29 640,94
-------------------	------------------	------------------	------------------

KIINTEÄT KULUT

Palkat, toimitusjohtaja	6 747,81	7 352,65	7 646,01
Palkat, muut	2 725,00	3 500,00	2 560,00
Sosiaaliturvamaksut	276,78	315,11	279,43
Yel- vakuutus	2 049,70	2 118,32	4 720,64
Muut sosiaalimenot	458,30	615,67	322,09
Kahvitarvikkeet	451,19	493,19	430,10
Poistot autosta 1/3	960,19	960,19	960,19
Vuokrat (konttori)	5 400,00	5 400,00	5 400,00
Sähkö (konttori)	502,46	486,89	592,62
Muut liikekulut	373,45	627,42	239,54
Puhelinkulut	422,64	471,13	454,43
Vakuutukset	449,54	602,35	234,50
Pankkikulut 1/2	89,38	74,55	72,47
Ammattilehdet 1/2	151,00	158,00	164,50
Korkokulut	298,84	140,00	140,00
Muut rahoituskulut	12,32	5,52	1,47
KIINTEÄT KULUT YHT.	21 368,60	23 320,99	24 217,99

LIKEVOITTO/ -TAPPIO

LIKEVOITTO/ -TAPPIO	7 080,18	3 938,17	5 422,95
----------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Case-yrityksen katetuottolaskelmat
KIINTEISTÖHUOLTO

	Vuosi 2006	Vuosi 2007	Vuosi 2008
LIKEVAIHTO			
Talohuolto	14 604,73	15 357,00	15 289,83
Lumityöt	919,43	846,73	674,63
Liputus	350,14	459,01	483,57
Nurmikon leikkuu	1 565,56	1 836,07	1 356,56
Muut tulot talohuolto	850,74	162,95	64,44
LIKEVAIHTO YHT.	18 290,60	18 661,76	17 869,03
MUUTTUVAT KULUT			
Korjaus ja huolto talohuolto	1 895,73	943,90	671,97
Polttoaineet auto 2/3	1 052,98	707,30	1 232,35
Polttoaineet ruohonleikkuri	220,20	270,31	371,36
Polttoaineet traktori	288,42	129,80	121,81
Auton korjauskulut 2/3	193,47	426,38	379,91
Traktorin vuokra	688,52	696,72	696,72
MUUTTUVAT KULUT YHT.	4 339,32	3 174,41	3 474,12
KATETUOTTO	13 951,28	15 487,35	14 394,91
KIINTEÄT KULUT			
Palkat, toimitusjohtaja	4 052,19	4 747,35	4 353,99
Palkat, muut	2 768,00	3 100,00	2 204,00
Sosiaaliturvamaksut	199,27	227,85	179,55
Yel- vakuutus	1 475,74	1 531,72	3 033,30
Muut sosiaalimenot	329,96	445,18	206,96
Poistot koneista ja kalustosta	2 250,15	2 250,15	2 618,45
Vuokrat (varastot)	696,00	596,00	696,00
Muut liikekulut	1 151,30	1 825,64	294,90
Puhelinkulut	253,81	304,20	258,77
Vakuutukset	269,96	388,92	133,53
Pankkikulut 1/2	89,38	74,56	72,47
Ammattilehdet 1/2	151,00	158,00	164,50
Korkokulut	457,69	140,00	140,00
Muut rahoituskulut	24,65	5,51	1,47
KIINTEÄT KULUT YHT.	14 169,10	15 795,08	14 357,89
LIKEVOITTO/ -TAPPIO	- 217,82	- 307,73	37,02

**Case-yrityksen
katetuottolaskelmat
ASUINHUONEISTOJEN
VUOKRAUS**

	Vuosi 2006	Vuosi 2007	Vuosi 2008
LIKEVAIHTO			
Vuokratulot C 18	6 030,00	4 070,00	6 600,00
Vuokratulot B 36	6 977,02	5 768,98	7 289,25
LIKEVAIHTO YHT.	13 007,02	9 838,98	13 889,25
MUUTTUVAT KULUT			
Hoitovastikkeet C18	1 786,47	1 816,08	1 869,08
Hoitovastikkeet B36	2 308,92	2 483,28	2 554,56
MUUTTUVAT KULUT YHT.	4 095,39	4 299,36	4 423,64
KATETUOTTO	8 911,63	5 539,62	9 465,61
KIINTEÄT KULUT			
Korjaukset	144,80	1 210,70	74,88
KIINTEÄT KULUT YHT.	144,80	1 210,70	74,88
LIKEVOITTO/ -TAPPIO	8 766,83	4 328,92	9 390,73

5.2 Katetuottolaskelmien tuotto- ja kulurakenne

Isännöinnin, kiinteistöhuollon ja asuinhuoneistojen vuokrauksen tuotot ja kulut eroavat siinä määrin toisistaan, että niitä on perusteltua tarkastella erikseen. Katetuottolaskelmissa kulut jaetaan muuttuviin ja kiinteisiin kuluihin. Toimialakohtaisten katetuottolaskelmien avulla on mahdollista verrata case-yrityksen tuotto- ja kulurakennetta tarkemmin. Vertaamisen tekee mahdolliseksi se, että case-yrityksen kirjanpidon tilit on ryhmitelty riittävän yksityiskohtaisesti.

Liikevaihto koostuu luvussa 5.1 esitetyissä toimialakohtaisissa katetuottolaskelmissa kunkin toimialan tulotileistä. Tulotilit on eritelty case-yrityksen tuloslaskelmista. Liikevaihdon muodostavat tulotilit on yksilöity yrityksen kirjanpidossa

valmiiksi toimialoittain. Jokainen tulotili on kohdistettu tietylle toimialalle. Case-yrityksen kirjanpidon tulotili korkotuotot shekkitileistä ei sisälly katetuottolaskelmien liikevaihtoon, koska sen katsotaan olevan rahoitustuotto. Rahoitustuotolla ei ole vaikutusta varsinaisen liiketoiminnan liiketulokseen.

Katetuottolaskelmien muuttuvat kulut ovat kuluja, jotka muuttuvat samassa suhteessa kuin liikevaihto. Tarkasteltuani case-yrityksen tuloslaskelman menotilejä, totesin, että katetuottolaskelmien muuttuvat kulut voidaan muodostaa suoraan case-yrityksen tuloslaskelmassa ryhmässä aineet, tarvikkeet ja tavarat esiintyvistä menotileistä. Katetuottolaskelmien muuttuvissa kuluissa esiintyvät menotilit on kohdistettu suoraan tietylle toimialalle lukuun ottamatta auton käyttökuluihin liittyviä menotilejä. Haastattelin case-yrityksen toimitusjohtajaa. Hän selvitti, että auton ajokilometrit muodostuvat isännöinnin ja talohuollon tehtävistä. Kustannukset menotileissä Polttoaineet auto ja Auton korjauskulut jakaantuvat suhteessa yksi kolmasosa isännöinnille ja kaksi kolmasosaa kiinteistöhuollolle. Asuinhuoneistojen vuokrauksen muuttuvina kuluina ovat ainoastaan hoitovastikkeet, koska ne määräytyvät huoneistojen pinta-alojen suhteessa samoin kuin liikevaihto eli vuokratuotot. (Toimitusjohtaja 2009.)

Katetuottolaskelmien kiinteät kulut ovat kuluja, jotka pysyvät suhteellisen muuttumattomina liikevaihdon muuttuessa. Sain selvityksen case-yrityksen katetuottolaskelmien kiinteiden kulujen jakoperusteisiin toimialoittain haastatteleamalla yrityksen toimitusjohtajaa. Kiinteissä kuluissa esiintyvät palkkamenot kohdistuvat ainoastaan isännöintiin ja kiinteistöhuoltoon. Toimitusjohtajalle maksetut palkat on jaettu isännöinnille ja kiinteistöhuollolle liikevaihtojen suhteessa. Toimitusjohtajalle/omistajalle maksettu palkka on määritelty samansuuruiseksi kuin vastaavasta työstä maksettaisiin ulkopuoliselle työntekijälle. Muille maksetut palkat on eritelty suoraan työtehtävien mukaan kirjanpidon pääkirjasta. Sosiaaliturvamaksut, Yel-vakuutus ja muut sosiaalimenot on jaettu maksettujen palkkojen suhteessa isännöinnin ja kiinteistöhuollon kesken. Isännöintitehtäviin sisältyvät kokousmenot käsittävät kahvitarvikemenot. (Toimitusjohtaja 2009.)

Poistot koneista ja kalustosta on selvitetty kirjanpidon pääkirjasta. Isännöintiin kohdistuu poisto autosta yksi kolmasosaa ja kiinteistöhuoltoon kaksi kolmasosaa.

Loput poistot koneista ja kalustosta kohdistuvat kiinteistöhuoltoon, koska muuta kalustoa kuin autoa käytetään pelkästään kiinteistöhuollon tehtävissä. Konttorikalusto on poistettu loppuun aikaisempina vuosina. (Toimitusjohtaja 2009.)

Vuokria syntyy konttorin vuokrasta ja varaston vuokrasta, jotka on eritelty kirjanpidon pääkirjasta. Konttorin vuokrat aiheutuvat isännöinnistä ja varaston vuokrat kiinteistöhuollosta. Sähkömenot aiheutuvat kokonaisuudessaan konttoritilojen sähkömaksuista. Muut liikekulut on selvitetty kirjanpidon pääkirjasta tositekohtaisesti. Puhelinkulut ja vastuuvakuutukset on kohdistettu liikevaihdon suhteessa isännöinnille ja kiinteistöhuollolle. (Toimitusjohtaja 2009.)

Pankkikulut ja ammattilehdet on jaettu puoliksi isännöinnille ja kiinteistöhuollolle. Korkokulut ja muut rahoituskulut sisältävät lainaa osakkailta, joka on otettu yrityksen perustamisvaiheessa eikä sitä ole lyhennetty kertaakaan. Nämä kulut on jaettu puoliksi isännöinnin ja kiinteistöhuollon kesken. Korkokuluihin ja muihin rahoituskuluihin sisältyy lisäksi vuonna 2006 yrityksen autolainan korkokuluja, jotka on jaettu kyseisen vuoden katetuottolaskelmassa yksi kolmasosa isännöinnille ja kaksi kolmasosaa kiinteistöhuollolle. Asuinhuoneistojen hankinnasta aiheutunutta lainaa ei enää ole eikä näin ollen korkokulujakaan. Asuinhuoneistojen vuokrauksen kiinteinä kuluina esiintyvät ainoastaan huoneistojen korjauskulut. Katetuottolaskelmissa eivät ole mukana case-yrityksen tuloslaskelmassa esiintyvät välittömät verot, koska ne eivät ole kuluja vaan voitonjakoeriä. (Toimitusjohtaja 2009.)

5.3 Kannattavuuden tunnusluvut toimialoittain

Tässä luvussa lasken case-yrityksen kannattavuuden tunnuslukuja toimialoittain. Tämän jälkeen vertailen ja analysoin tunnusluvuittain case-yrityksen kolmen eri toimialan kannattavuutta keskenään. Tavoitteenani on saada selville, mikä kolmesta toimialasta on ollut kannattavinta kolmen vertailuvuoden aikana. Kannattavuutta kuvaaviksi tunnusluvuiksi valitsin liikevaihdon, liikevoittoprosentin, kateuottoprosentin ja varmuusmarginaaliprosentin. Kriittistä myyntiä ja varmuusmarginaalia en laske enkä analysoi, koska ne eivät anna riittävän selkeää ja vertailukelpoista kuvaa toimialojen keskinäisestä kannattavuudesta.

5.3.1 Liikevaihto

Liikevaihdolla kuvataan toiminnan laajuutta. Yritystoiminta on sitä laajempaa mitä enemmän yritys saa myyntituottoja asiakkailta laskentakauden aikana.

Taulukko 1 Case-yrityksen liikevaihdot toimialoittain vuosina 2006 - 2008

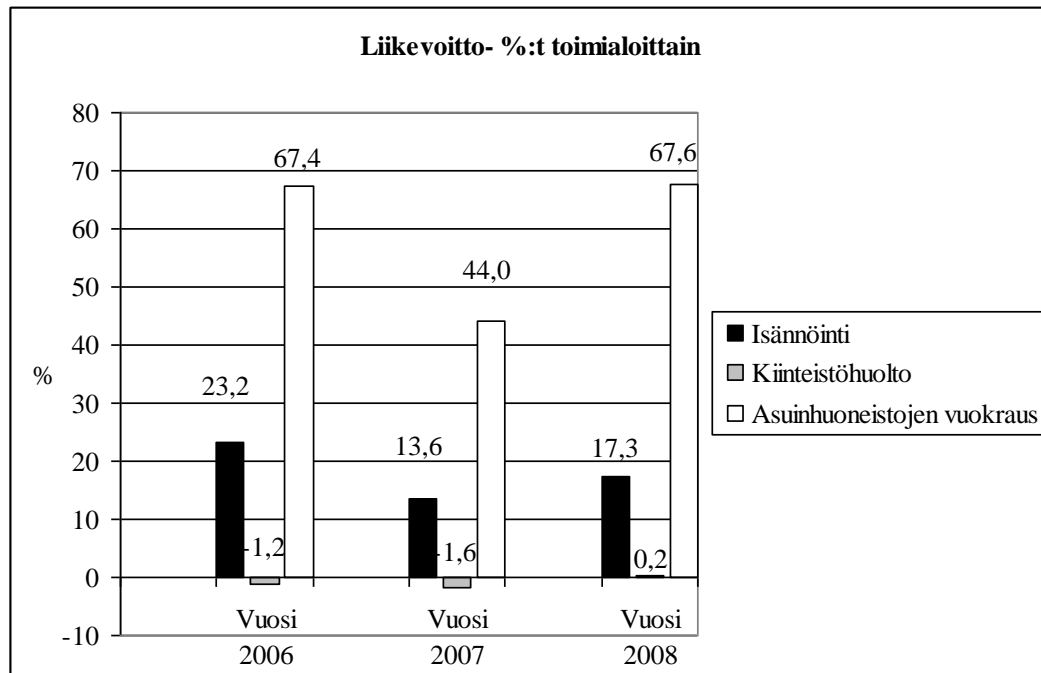
Liikevaihto toimialoittain	Vuosi 2006	Vuosi 2007	Vuosi 2008
Isännöinti	30 457,99	28 903,17	31 379,65
Kiinteistöhuolto	18 290,60	18 661,76	17 869,03
Asuinhuoneistojen vuokraus	13 007,02	9 838,98	13 889,25
Yhteensä	61 755,61	57 403,91	63 137,93
Liikevaihto prosentteina toimialoittain			
	Vuosi 2006	Vuosi 2007	Vuosi 2008
Isännöinti	49 %	50 %	50 %
Kiinteistöhuolto	30 %	33 %	28 %
Asuinhuoneistojen vuokraus	21 %	17 %	22 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %

Taulukosta 1 on nähtävissä, että case-yrityksen toimialakohtaisissa euromääräisissä liikevaihdossa ei ole tapahtunut kolmena vertailuvuonna suuria muutoksia. Oleellinen muutos on vuonna 2007 asuinhuoneistojen vuokrauksen liikevaihdon väheneminen. Syynä tähän on kyseisenä vuonna suoritettu toisen huoneiston remontointi. Remontoinnin aikana asuinhuoneistosta ei ole saatu vuokratuloja. Liikevaihto prosentteina toimialoittain osoittaa, että case-yrityksen liikevaihdosta puolet muodostuu isännöinnistä, noin 30 prosenttia kiinteistöhuollosta ja loput noin 20 prosenttia asuinhuoneistojen vuokrauksesta.

5.3.2 Liikevoittoprosentti

Liikevoittoprosentti on se prosentuaalinen osuus liikevaihdosta, joka jää jäljelle muuttuvien ja kiinteiden kustannusten vähentämisen jälkeen.

$$\text{Liikevoitto- \%} = \frac{\text{Liikevoitto} \times 100}{\text{Liikevaihto}}$$



Kuvio 5 Case-yrityksen liikevoittoprosentit toimialoittain vuosina 2006 - 2008

Kuvio 5 osoittaa, että liikevoittoprosentit ovat toimialoittain selvästi erisuuruisia. Vuosittain paras liikevoittoprosentti on syntynyt asuinhuoneistojen vuokrauksesta. Selkeästi huonoimmin on menestynyt kiinteistöhuolto. Vuonna 2007 jokaisella toimialalla on tapahtunut notkahdus liikevoittoprosenteissa. Vuonna 2007 case-yrityksen tulos oli muita vuosia selkeästi pienempi. Tämä näkyy jokaisella toimialalla pienempänä liikevoittoprosenttina.

Asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan selkeästi parempaa liikevoittoprosenttia suhteessa kahteen muuhun toimialaan selittää se, että toimialan kustannusrakenne on kevyempi kuin isännöinnin ja kiinteistöhuollon. Asuinhuoneistojen vuokraus on sijoitustoimintaa, jossa kustannukset painottuvat asuntojen hankintavaiheeseen. Case-yrityksen asuinhuoneistot on hankittu jo yrityksen perustamisen alkuvaiheessa.

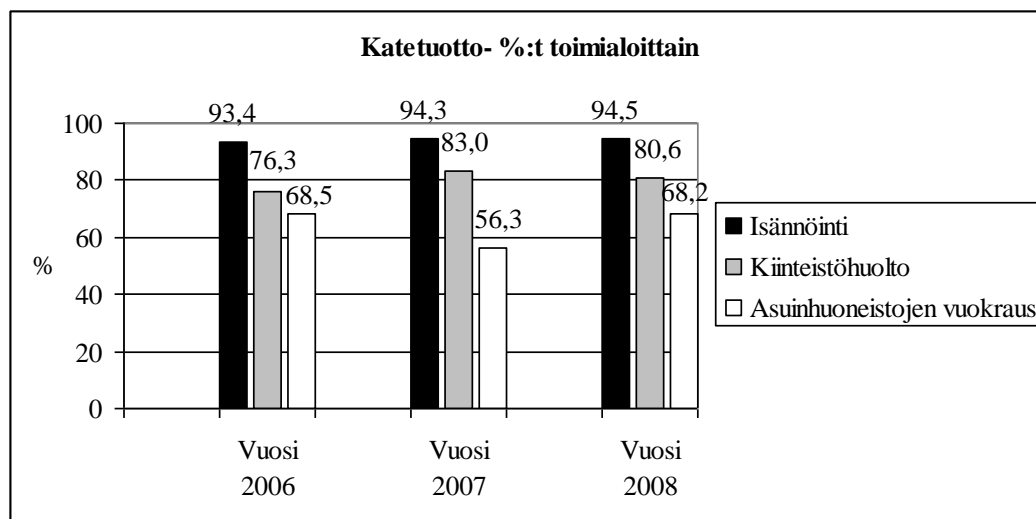
Kiinteistöhuollon liikevoittoprosentti on ollut vuosina 2006 ja 2007 hiukan negatiivinen. Näinä vuosina case-yritykselle ei ole tullut voittoa kyseiseltä toimialalta. Isännöinnin liikevoittoprosentti on ollut kolmena vuonna keskimäärin noin 17 %, joka vastaa yritysten tyypillistä hyvää arvoa.

5.3.3 Katetuottoprosentti

Katetuottoprosentti on se prosentuaalinen osuus liikevaihdosta, joka jää kiinteiden kustannusten ja voiton kattamiseen.

$$\text{Katetuotto- \%} = \frac{\text{Katetuotto} \times 100}{\text{Liikevaihto}}$$

Liikevaihto



Kuvio 6 Case-yrityksen katetuottoprosentit toimialoittain vuosina 2006 - 2008

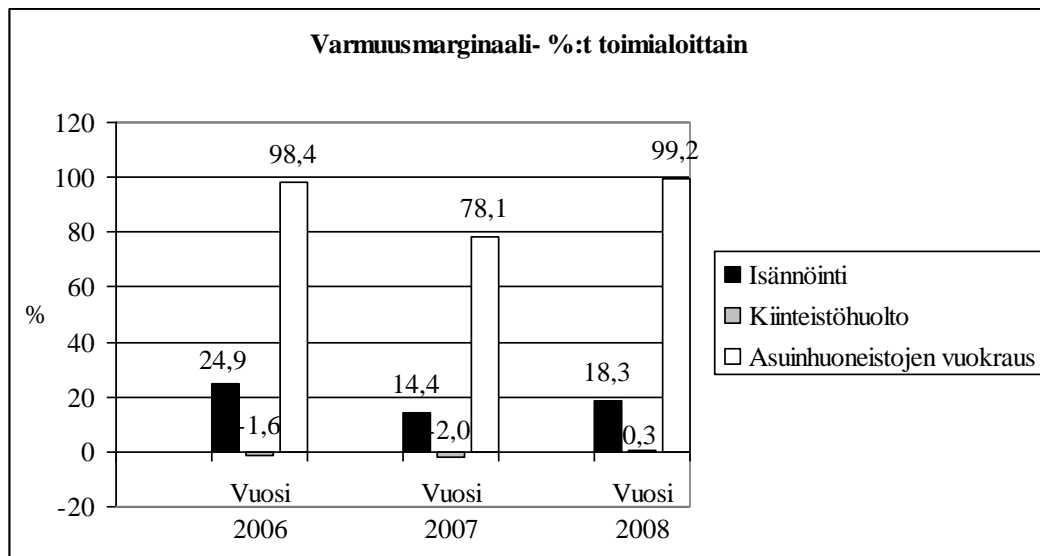
Kuviosta 6 nähdään, että isännöinnin katetuottoprosentit ovat olleet korkeimmat jokaisena vertailuvuonna. Isännöinnin korkeaan katetuottoprosenttiin vaikuttavat muuttuvat kustannukset, jotka ovat suhteellisesti pienimmät kolmesta toimialasta. Pienimmät katetuottoprosentit ovat asuinhuoneistojen vuokrauksessa. Vuokratuotoista vähennettävät hoitovastikkeet eli muuttuvat kustannukset ovat isännöinnin ja kiinteistöhuollon muuttuviin kustannuksiin verrattuna suhteellisesti suuremmat. Kolmesta toimialasta ainoastaan isännöinnin katetuottoprosentti on ollut jokaisena perättäisenä vertailuvuonna jonkin verran kasvava.

5.3.4 Varmuusmarginaaliprosentti

Varmuusmarginaaliprosentti lasketaan vertaamalla varmuusmarginaalia liikevaihtoon. Tämä tunnusluku kuvaa varmuusmarginaalin suhteellista osuutta liikevaihdosta.

$$\text{Varmuusmarginaali- \%} = \frac{\text{Varmuusmarginaali} \times 100}{\text{Liikevaihto}}$$

Liikevaihto



Kuvio 7 Case-yrityksen varmuusmarginaaliprosentit toimialoittain vuosina 2006 - 2008

Kuvion 7 pylväät osoittavat että asuinhuoneistojen vuokrauksen toteutuneen myynnin ja kriittisen myynnin välinen ero on suurin. Asuinhuoneistojen vuokraus osoittautuu kannattavimmaksi toimialaksi. Kiinteistöhuollon varmuusmarginaaliprosentti on vuosina 2006 ja 2008 negatiivinen, jolloin kriittinen myynti on suurempi kuin toteutunut liikevaihto. Vuonna 2008 kiinteistöhuollon toteutunut liikevaihto nousee hieman yli kriittisen myynnin. Tästä huolimatta kiinteistöhuolto osoittautuu kannattamattomimmaksi toimialaksi. Isännöinnin varmuusmarginaaliprosentti vaihtelee vuosittain välillä 14–25 %.

6 TULOKSET JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tässä luvussa analysoin opinnäytetyöni tuloksia ja selvitän johtopäätöksiä. Opin-
näytetyöni ensimmäisenä tavoitteena oli selvittää case-yrityksen rahoituksellista
asemaa yrityskohtaisesti. Toisena tavoitteena oli saada selville, mikä kolmesta
toimialasta on ollut kannattavinta ja mille toimialalle yrityksen kannattaisi suun-
nata toimintaa jatkossa. Kolmantena tavoitteena oli luoda case-yritykselle valmiit
taulukkolaskentapohjaiset kaavat tunnuslukujen seurantaan tulevaisuutta varten.
Analysoin ensiksi koko yrityksen rahoituksellista tilannetta. Tämän jälkeen jatkan
toimialakohtaisen kannattavuuden analysoinnilla. Lopuksi selvitän case-
yritykselle tekemiäni taulukkolaskentapohjaisia laskentakaavoja.

6.1 Case-yrityksen rahoituksellinen asema

Koko yrityksen sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli kolmesta vertailuvuodesta
hyvällä tasolla vuosina 2006 ja 2008. Vuonna 2007 sijoitetun pääoman tuotto pro-
sentin arvo laski tyydyttävälle tasolle johtuen liikevaihdon pienenemisestä ja
palkkojen sekä muiden liikekulujen kasvusta. Case-yrityksen omavaraisuusaste-
prosentti oli jokaisena vertailuvuonna lähes 90 prosenttia, joka on erittäin hyvä.
Huomattavan korkea omavaraisuusaste prosentti johtuu siitä, että yrityksessä on
jätetty vuosittain osa voitosta jakamatta osakkaille. Tarkoituksena on ollut kasvat-
taa omaa pääomaa, joka mahdollistaa tietyissä määrin verovapaiden osinkojen ja-
kamisen osakkeenomistajille.

Kolmelta vertailuvuodelta laskettu velkaprosentti osoittautui case-yrityksessä hy-
väksi. Velkaprosentin arvoksi tuli vuosittain noin 20 prosenttia. Tämä kuvaa sitä,
että yrityksellä on velkaa noin 20 prosenttia vuosittaisesta liikevaihdosta. Näin
suhteutettuna liikevaihtoon velat voitaisiin periaatteessa maksaa pois yhden toi-
mintavuoden aikana. Quick ratio- tunnusluvun mukaan case-yrityksellä on hyvät
edellytykset selvittää lyhytaikaisista veloistaan pelkällä rahoitusomaisuudellaan.
Vuonna 2006 tunnusluvun arvo oli hyvän ja tyydyttävän rajalla. Vuonna 2007 ar-
vo kaksinkertaistui ja vuonna 2008 tunnusluvun arvo parani kolminkertaiseksi
vuoteen 2006 verrattuna. Case-yrityksessä quick ration arvot vaihtelevat suuresti
esimerkiksi sen mukaan, kuinka paljon yrityksen pankkitilillä on rahaa tilinpää-

töspäivänä. Oikaistusta taseesta on todettavissa, että vuoden 2008 tilinpäätöspäivänä rahat ja pankkisaamiset -tilillä on ollut selvästi enemmän rahaa kuin edeltävinä vuosina.

Case-yrityksen rahoituksellinen tilanne voidaan tiivistää seuraavasti: Omavaraisuusaste prosentti ja velkaprosentti osoittautuivat erittäin hyviksi. Sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli vuonna 2007 tyydyttävällä tasolla, mutta vuosina 2006 ja 2008 hyvällä tasolla. Quick ratio oli ensimmäisenä vertailuvuonna tyydyttävän ja hyvän arvon rajalla, mutta kahtena seuraavana vuonna tunnusluvun arvo nousi hyväksi. Case-yrityksen rahoituksellista tilannetta voidaan laskettujen tunnuslukujen perusteella luonnehtia kokonaisuudessaan hyväksi.

6.2 Case-yrityksen kannattavuuden vertailu toimialoittain

Case-yrityksen toimialakohtaiset liikevaihdot ovat pysyneet suhteellisen vakaina. Ainoastaan vuonna 2007 asuinhuoneistojen vuokrauksen liikevaihdossa tapahtui notkahdus, koska kyseisenä vuonna toinen vuokrattavista huoneistoista oli remontoitissa. Toimitusjohtajan selvityksen mukaan vertailuvuosina 2006 - 2008 ei ole tehty uusia isännöinnin eikä kiinteistöhuollon toimeksiantosopimuksia. Yritystä ei ole haluttu tähän mennessä missään vaiheessa laajentaa. Tarkoituksena on ollut pitää yritys pienenä perheyrittäjäytenä, josta toimitusjohtaja/omistaja saa osan toimeentulostaan. Toimialakohtaiset liikevaihdot ovat pysyneet vakaina ja uusia toimeksiantoja ei ole tehty. Tästä voidaan päätellä, ettei isännöinnin ja kiinteistöhuollon toimeksiantojen hintoja eikä asuinhuoneistojen vuokria ole nostettu vertailuvuosina.

Liikevoittoprosentilla ja varmuusmarginaaliprosentilla mitattuina asuinhuoneistojen vuokraus osoittautui selvästi kannattavimmaksi toimialaksi. Asunto-osakkeen hankintahinnan maksaminen pelkillä vuokratuloilla vie aikaa 10 - 15 vuotta. Vertailuvuosina 2006 - 2008 case-yrityksellä ei ole ollut enää lainaa asuinhuoneistosta. Asuinhuoneistot on hankittu 1980-luvun lopulla. Isännöinti on ollut liikevoittoprosenttiltaan ja varmuusmarginaaliprosenttiltaan toiseksi kannattavin toimiala. Isännöinnistä on jäänyt hyvä tuotto yrittäjän riskille, koska se vastaa noin 50 %

koko yrityksen liikevaihdosta. Kiinteistöhuollossa on pystytty maksamaan palkat työntekijöille, mutta ylimääräistä tuottoa yrittäjän riskille ei ole saavutettu.

Case-yrityksen jokaisen toimialan katetuotto prosentit ovat yli 50 %. Näin korkeat katetuotto prosentit johtuvat siitä, että kyseessä on palvelualan toimialat. Palvelu- alalla katetuotto prosentit nousevat esimerkiksi tavaraa myyvän kaupan alan kate- tuotto prosentteja korkeammiksi. Katetuotto prosentit ovat pysyneet toimialoittain melko muuttumattomina. Tästä on pääteltävissä, että muuttuvien kustannusten osuus liikevaihdosta on pysynyt jokaisella toimialalla lähes samansuuruisena. Isännöinnin ja kiinteistöhuollon katetuotto prosenttien parantamiseen voisi tulevai- suudessa kiinnittää huomiota pyrkimällä pienentämään muuttuvia kustannuksia. Asuinhuoneistojen vuokrauksen muuttuviin kustannuksiin eli hoitovastikkeisiin ei ole mahdollista vaikuttaa, koska hoitovastikkeiden suuruudesta päättää asunto- osakeyhtiön yhtiökokous.

Case-yrityksen toimialakohtaisen kannattavuuden vertailun johtopäätöksinä voi- daan todeta, että asuinhuoneistojen vuokraus on ollut kannattavinta toimintaa. Isännöinti osoittautui selkeästi toiseksi kannattavimmaksi toimialaksi. Kiinteistö- huolto on ollut kannattamattomin kolmesta toimialasta. Tulosten perusteella case- yrityksen kannattaisi pyrkiä lisäämään isännöinnin toimeksiantoja ja vähentämään kiinteistöhuollon toimeksiantoja. Case-yrityksen rahoituksellinen tilanne osoittau- tui hyväksi. Tämän perusteella case-yrityksen kannattaisi panostaa kannattavim- maksi osoittautuneeseen toimialaan eli asuinhuoneistojen vuokraukseen ostamalla kolmannen asuinhuoneiston. Taantuman aikana asuinhuoneistojen hinnat ovat läh- teneet lievään laskuun ja lisäksi lainarahoitusta saa tällä hetkellä alhaisten korko- prosenttien vuoksi erittäin edullisesti. Vuokrahuoneistojen kysyntä on myös li- sääntynyt taantuman aikana.

6.3 Case-yrityksen taloushallinnollinen SWOT-analyysi

Selvitän SWOT- analyysin avulla laskentatoimen näkökulmasta case-yrityksen nykyiset vahvuudet, heikkoudet, tulevaisuuden mahdollisuudet ja uhat. Case- yrityksen vahvuuksina voidaan pitää korkeaa omavaraisuusastetta, joka johtuu runsaista jakamattomista voittovaroista. Velkaantumisaste on alhainen ja samoin

maksuvalmius on hyvä. Vahvuutena voidaan pitää myös isännöinnin ja kiinteistöhuollon pitkäaikaisia ja vakaita toimeksiantosopimuksia. Toimialakohtaisesti yrityksen vahvuutena voidaan pitää asuinhuoneistojen vuokrausta, koska se antaa ilman välitöntä työpanosta vankan pohjan yrityksen vakavaraisuudelle ja kannattavuudelle.

Case-yrityksen heikkoutena on se, että yritys ei käytä kaikkia mahdollisuuksia tuloksensa parantamiseen. Isännöinnin ja kiinteistöhuollon toimeksiantojen hintoja ja asuinhuoneistojen vuokria ei ole nostettu vuosittain säännöllisesti eikä riittävän paljon. Osittain tästä johtuu, että kiinteistöhuollon kannattavuus on jäänyt heikoksi.

Tulevaisuuden mahdollisuutena case-yrityksen toiminnan kannattavuutta on kuitenkin mahdollista parantaa nostamalla toimeksiantojen hintoja ja vuokria. Case-yritys on vakavarainen. Tästä johtuen velkarahalla olisi mahdollista lisätä tuotto- mahdollisuuksia ostamalla kolmas asunto-osake.

Tulevaisuuden uhkana case-yrityksessä voidaan nähdä uuden asunto-osakeyhtiölain tuomat lisätehtävät isännöitsijälle. Vuonna 2010 voimaan astuva uusi asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että isännöitsijän on esimerkiksi pidettävä kirjaa taloyhtiön jokaisessa asunnossa tehtävistä remonteista. Tämä ja muut uudessa laissa määritellyt isännöitsijän kasvavat tehtävät ovat uhka hinnoittelun onnistumiselle. Isännöitsijän olisi onnistuttava etukäteen arvioimaan kasvava ajantarve kannattavan hinnoittelun pohjaksi.

6.4 Case-yrityksen taulukkolaskentapohjaiset laskentakaavat

Opinnäytetyöni kolmantena tavoitteena oli tehdä excel- taulukkolaskentaohjelmalla Case-yritykselle valmiit laskentakaavat tunnuslukujen seuraamiseen tulevaisuutta varten. Opinnäytetyössäni esiintyvät oikaistut tuloslaskelmat ja taseet, kate- tuottolaskelmat, tunnusluvut, taulukot ja kuviot on tehty taulukkolaskentaohjelmalla. Valmiit laskentapohjat jätän opinnäytetyöni toimeksiantajan käyttöön.

Vuoden 2008 syksyllä maailmanlaajuinen taantuma rantautui myös Suomeen. Taantuman vaikutukset eivät näy vielä vuoden 2008 case-yrityksen tilinpäätökses-

sä. Case-yrityksen toimitusjohtajalla on tulevaisuudessa mahdollisuus selvittää tekemiäni laskentapohjien avulla yrityksen rahoituksellista asemaa ja toimialakoh- taista kannattavuutta. Lisäksi hän voi nähdä, onko lamalla ollut vaikutusta yrityk- sen tuloksellisuuteen.

7 YHTEENVETO

Mielestäni onnistuin saavuttamaan hyvin opinnäytetyölleni asettamat tavoitteet. Sain selvitettyä case-yrityksen rahoituksellisen aseman ja toimialakohtaisen kannattavuuden. Tein valmiit laskentakaavat taulukkolaskentaohjelmalla yrityksen taloudelliseen seurantaan tulevaisuutta varten.

Yrityksen toimitusjohtaja oli tyytyväinen aikaansaamaani informaatioon yrityksestä. Ilman toimitusjohtajan saumatonta yhteistyötä en olisi pystynyt toteuttamaan toimialakohtaisen kannattavuuden selvitystä. Toimitusjohtaja selvitti minulle perusteellisesti yrityksen kustannusrakennetta toimialoittain. Tämän pohjalta onnistuin mielestäni vertailukelpoisesti laskemaan toimialoittain yrityksen kannattavuutta. Tämä osio työssäni vei eniten aikaa ja oli myös haasteellisin.

Ongelmallista opinnäytetyössäni oli aiheen rajaus. Halusin tehdä opinnäytetyöni toimeksiantajan toiveiden mukaan. Minun oli analysoitava case-yrityksen rahoituksellista asemaa koko yrityksen näkökulmasta ja lisäksi kannattavuutta toimialoittain. Aihepiiri muodostui laajaksi. Löysin kuitenkin yhteisen teoriapohjan kummallekin aihepiirille eli tuloslaskelman ja taseen.

Case-yrityksen toimitusjohtaja/toimeksiantaja oli tyytyväinen tekemääni selvitykseen. Hän yllättyi kiinteistöhuollon heikosta kannattavuudesta ja lupasi ottaa tämän ja muut johtopäätökset huomioon suunnitellessaan yrityksen tulevaisuutta.

LÄHDELUETTELO

1. Painetut teokset

Alhola, Kari- Koivikko, Aarne- Rätty, Päivi- Tuominen, Olavi 2001. Kirjanpidosta tilinpäätökseen. 2, uudistettu painos. Porvoo. WS Bookwell Oy.

Alhola, Kari- Lauslahti, Sanna 2000. Laskentatoimi ja kannattavuuden hallinta. 1, painos. Porvoo. WS Bookwell Oy.

Hirsjärvi, Sirkka- Remes, Pirkko- Sajavaara, Paula 2009. Tutki ja kirjoita. 15, uudistettu painos. Hämeenlinna. Kariston Kirjapaino Oy.

Jyrkkiö, Esa- Riistama, Veijo 2004. Laskentatoimi päätöksenteon apuna. 18, uudistettu painos. Porvoo. WS Bookwell Oy.

Kallunki- Kytönen 2007. Uusi tilinpäätösanalyysi. 6, painos. Jyväskylä. Gummerus kirjapaino Oy.

Kinnunen, Juha- Laitinen, Erkki K- Laitinen, Teija- Leppiniemi, Jarmo- Puttonen, Vesa 2006. Mitä on yrityksen taloushallinto? Kolmas painos. Keuruu. Otavan Kirjapaino Oy.

Laitinen, Erkki K. 1992. Yrityksen talouden mittarit. 2, painos. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy.

Leppiniemi, Jarmo 2000. Rahoitus. Vantaa. Tummaavuoren Kirjapaino Oy.

Leppiniemi, Jarmo- Kykkänen, Tapani 2005. Kirjanpito, tilinpäätös ja tilinpäätöksen tulkinta. Vantaa. Dark Oy.

Leppiniemi, Jarmo- Leppiniemi, Raili 2006. Tilinpäätöksen tulkinta. 4, uudistettu painos. Juva. WSOY.

Lindfors, Hannele- Syvänperä, Outi 2008. Pk- yrityksen budjetointi ja raportointi käytännönläheisesti. 1, painos. Helsinki. Edita Prima Oy.

Melamies, Jaana- Paakkunainen, Ritva 1997. Palveluyrityksen taloushallinto. 1, painos. Juva. WSOY.

Mäkinen, Irma- Söderström, Terttu 2003. Talous ja kannattavuus. 4,-5, painos. Vantaa. Dark Oy.

Mäkinen, Irma- Söderström, Terttu- Stenbacka, Juha 2007. Tulos, tase ja verotus. 5, uudistettu painos. WSOY Oppimateriaalit OY.

Niskanen, Jyrki- Niskanen, Mervi 2003. Tilinpäätösanalyysi. Helsinki. Edita Prima Oy.

Salmi, Ilari 2006. Mitä tilinpäätös kertoo? 4, uudistettu painos. Helsinki. Edita Prima Oy

Tomperi, Soile 2001. Kannattavuus ja kustannusten hallinta. 2, uudistettu painos. Helsinki. Edita Oyj.

Yritystutkimusneuvottelukunta 2005. Yritystutkimuksen tilinpäätösanalyysi. Helsinki. Gaudeamus.

2. Elektroniset julkaisut

Elinkeinoelämän keskusliitto. www.ek.fi [viitattu 11.9.2009]. Saatavilla [www-muodossa](http://www.muodossa):

<URL:http://www.ek.fi/www/fi/yritytajyys_ja_pk/pk_yritykset/pk_ekssa.php>

Elinkeinoelämän keskusliitto. www.ek.fi [viitattu 11.9.2009]. Saatavilla [www-muodossa](http://www.muodossa): <URL:http://www.ek.fi/www/fi/tutkimukset_julkaisut/2009/PK-Suhdannebarometri_elo09.pdf>

Isännöintiliitto. www.isannointiliitto.fi [viitattu 11.9.2009]. Saatavilla [www-muodossa](http://www.muodossa): <URL:<http://www.isannointiliitto.fi/isannointi/suomessa/>>

3. Haastattelut

Toimitusjohtaja 1.9.2009. Case- yritys, Seinäjoki. Haastattelu.

LIITTEET

LIITE 1

Case- yrityksen tuloslaskelmat

Tilikausi	2006	2007	2008
LIKEVAIHTO			
Isännöinti alv 22 %	26 469,84	26 445,80	28 228,07
Talohuolto alv 22 %	14 604,73	15 357,00	15 289,83
Isänn.todist. Alv 22 %	1 740,53	726,90	1 000,29
Kokouspalkkiot alv 22 %	-	33,00	33,00
Kopiotulot alv 22 %	826,12	886,75	892,38
Pankkiyhteydsmaksut alv 22 %	204,27	304,89	283,43
Kontt.tarv.myynti alv 22 %	483,30	469,66	514,29
Kirjanpidot alv 22 %	733,93	36,17	428,19
Lumityöt alv 22 %	919,43	846,73	674,63
Liputus alv 22 %	350,14	459,01	483,57
Nurmikon leikkuu alv 22 %	1 565,56	1 836,07	1 356,56
Muut tulot talohuolto alv 22 %	850,74	162,95	64,44
LIKEVAIHTO	48 748,59	47 564,93	49 248,68
Vuokratulot C 18	6 030,00	4 070,00	6 600,00
Vuokratulot B 36	6 977,02	5 768,98	7 289,25
LIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	13 007,02	9 838,98	13 889,25
MATERIAALIT JA PALVELUT			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Konttoritarvikkeet alv 22 %	1 385,99	1 077,17	932,58
Korj. ja huolto talohuolto alv 22 %	1 895,73	943,90	671,97
Polttoaineet auto alv 22 %	1 579,47	1 060,95	1 848,52
Polttoaineet ruohonl. alv 22 %	220,20	270,31	371,36
Polttoaineet traktori alv 22 %	288,42	129,80	121,81
Auton korj. kulut alv 22 %	290,20	639,57	569,87
Traktorin vuokra alv 22 %	688,52	696,72	696,72
Ostot tilikauden aikana	6 348,53	4 818,42	5 212,83
MATERIAALIT JA PALVELUT YHT.	6 348,53	4 818,42	5 212,83
HENKILÖSTÖKULUT			
Palkat ja palkkiot			
Palkat, toim.johtaja	10 800,00	12 100,00	12 000,00
Palkat, muut	5 493,00	6 600,00	4 764,00
Palkat ja palkkiot yhteensä	16 293,00	18 700,00	16 764,00
Henkilösivukulut			
Sosiaaliturvamaksut	476,05	542,96	458,98
Yel- vakuutus	3 525,44	3 650,04	7 753,94
Muut sosiaalimenot	788,26	1 060,85	529,05
Kahvitarvikkeet alv 17 %	451,19	493,19	430,10

Henkilösivukulut yhteensä	5 240,94	5 747,04	9 172,07
HENKILÖSTÖKULUT YHT.	21 533,94	24 447,04	25 936,07
POISTOT JA ARVONALENTUMISET			
Poistot koneista ja kalustosta	3 210,34	3 210,34	3 578,64
POISTOT JA ARVONALENTUMISET YHT.	3 210,34	3 210,34	3 578,64
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT			
Vuokrat	6 096,00	5 996,00	6 096,00
Hoitovastikkeet C 18	1 786,47	1 816,08	1 869,08
Hoitovastikkeet B 36	2 308,92	2 483,28	2 554,56
Korjaukset as- osakkeet	144,80	1 210,70	74,88
Sähkö	502,46	486,89	592,62
Muut liikekulut	1 524,75	2 453,06	534,44
Puhelinkulut alv 22 %	676,45	775,33	713,20
Vakuutusmaksut	719,50	991,27	368,03
Pankkikulut	178,76	149,11	144,94
Ammattilehdet alv 0 %	302,00	316,00	329,00
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT YHT.	14 240,11	16 677,72	13 276,75
LIIKEVOITTO/ TAPPIO	16 422,69	8 250,39	15 133,64
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT			
Korkotuotot	5,15	2,78	28,07
Muut korko- ja rahoitustuotot			
Korkokulut	- 756,53	- 280,00	- 280,00
Muut rahoituskulut	- 36,97	- 11,03	- 2,94
Korkokulut ja muut rah.kulut yht.	- 793,50	- 291,03	- 282,94
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT YHT.	- 788,35	- 288,25	- 254,87
V/T ENNEN SATUNN.ERIÄ	15 634,34	7 962,14	14 878,77
SATUNNAISET ERÄT			
Satunnaiset tuotot	504,00	851,80	504,00
SATUNNAISET ERÄT YHT.	504,00	851,80	504,00
V/T ENNEN TP.SIIRT.JA VEROJA	16 138,34	8 813,94	15 382,77
Välittömät verot	- 2 665,41	- 5 095,82	- 2 450,92
TULOVEROT	- 2 665,41	- 5 095,82	- 2 450,92
TILIKAUDEN VOITTO/TAPPIO	13 472,93	3 718,12	12 931,85

LIITE 2

Case- yrityksen taseet

Tilinpäätöspäivä	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Koneet ja kalusto	12 337,28	9 126,94	6 914,69
Aineelliset hyödykkeet	12 337,28	9 126,94	6 914,69
Osakkeet ja osuudet	69 035,09	71 035,09	71 035,09
Sijoitukset	69 035,09	71 035,09	71 035,09
PYSYVÄT VASTAAVAT YHT.	81 372,37	80 162,03	77 949,78
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Saamiset			
Myyntisaamiset	3 657,51	1 289,30	2 320,43
Saamiset, lyhytaikaiset	3 657,51	1 289,30	2 320,43
Saamiset yhteensä	3 657,51	1 289,30	2 320,43
Pankkitili	3 026,58	1 740,15	14 271,40
Rahat ja pankkisaamiset	3 026,58	1 740,15	14 271,40
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHT.	6 684,09	3 029,45	16 591,83
VASTAAVAA YHT.	88 056,46	83 191,48	94 541,61

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA

Osakepääoma	8 409,40	8 409,40	8 409,40
Osake-, osuus- tai m.v.pääoma	8 409,40	8 409,40	8 409,40
Vararahasto	2 522,82	2 522,82	2 522,82
Muut rahastot	2 522,82	2 522,82	2 522,82
Ed.tilikausien voitto/tappio	52 019,97	59 492,90	60 211,02
Ed.tilik.voitto/tappio	52 019,97	59 492,90	60 211,02
Tilikauden voitto/tappio	13 472,93	3 718,12	12 931,85
Tilikauden voitto/tappio	13 472,93	3 718,12	12 931,85
OMA PÄÄOMA YHT.	76 425,12	74 143,24	84 075,09

VIERAS PÄÄOMA

Lainat osakkailta	6 222,95	6 222,95	6 222,95
PITKÄAIKAINEN	6 222,95	6 222,95	6 222,95
Ennakonpidätysvelka	356,00	344,00	377,00
Sotumaksuvelka	32,54	35,41	36,27
Maksettava alv	2 543,00	2 353,00	3 607,00
Siirtovelat	2 476,85	92,88	223,30
LYHYTAIKAINEN	5 408,39	2 825,29	4 243,57
VIERAS PÄÄOMA YHT.	11 631,34	9 048,24	10 466,52
VASTATTAVAA YHT.	88 056,46	83 191,48	94 541,61