

# In depth

## Ajankohtaista taloudellisessa raportoinnissa

### IFRS 16 - uusi aikakausi vuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyssä

Helmikuu 2016

No. INT2016-01

#### Sisältö

##### Yhteenveto

<i>Soveltamisala</i>	1
<i>Vuokrasopimuksen yksilöiminen</i>	1
<i>Vuokralle ottajan kirjanpito</i>	12
<i>Vuokralle antajan kirjanpito</i>	23
<i>Myynti ja takaisinvuokraus</i>	25
<i>Siirtymäsäännöt</i>	27

##### Liitteet:

- <i>Liitetietovaatimukset vuokralle ottajille</i>	29
- <i>Liitetietovaatimukset vuokralle antajille</i>	30
- <i>Vertailu IFRS 16 ja IAS 17/IFRIC 4</i>	31
- <i>Vertailu IFRS 16 ja US GAAP</i>	33
- <i>Vaikutus vuokralle ottajan keskeisiin tunnuslukuihin</i>	34

#### Yhteenveto

International Accounting Standards Board (IASB) julkaisi tammikuussa 2016 IFRS 16:n Leases (Vuokrasopimukset) ja näin käynnisti uuden aikakauden vuokrasopimusten kirjanpitokäsittelyssä – ainakin vuokralle ottajan näkökulmasta. Aiemman IAS 17:n mukaisen ohjeistuksen mukaan vuokralle ottajan piti tehdä ero rahoitusleasingsopimuksen (taseessa) ja operatiivisen vuokrasopimuksen – IAS 17:ssä ”muu vuokrasopimus” – (taseen ulkopuolella) välillä, mutta uuden mallin mukaan käytännössä kaikki sopimukset merkitään taseeseen. Ainoat valinnaiset poikkeukset koskevat tiettyjä lyhytaikaisia ja arvoltaan vähäisiä kohteita koskevia sopimuksia. Jos vuokralle ottajalla on IAS 17:n mukaan muiksi (ts. operatiivisiksi) vuokrasopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia, tällä voi olla huomattava vaikutus tilinpäätökseen.

Uusi standardi vaikuttaa ensinnäkin taseeseen ja siihen perustuviin tunnuslukuihin, kuten velkojen ja oman pääoman suhteeseen. Lisäksi IFRS 16 vaikuttaa tuloslaskelmaan, sillä yritys kirjaa nyt korkokulun vuokrasopimusvelasta (vuokranmaksuvelvoitteesta) sekä poiston ”käyttöoikeus”-omaisuuserästä (ts. omaisuuserästä, joka kuvastaa oikeutta käyttää vuokralle otettua omaisuuserää). Tästä seuraa, että aiemmin operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi luokitelluista sopimuksista kirjataan vuokra-ajan alkupuolella enemmän kuluja kuin IAS 17:n mukaan. Toinen esittämistapaan liittyvä muutos on, että EBIT ja EBITDA ovat aiempaa suuremmat yrityksillä, joilla on olennaisia operatiivisia vuokrasopimuksia.

Uusi ohjeistus muuttaa myös rahavirtalaskelmaa. Aiemmin operatiivisiksi luokiteltuihin sopimuksiin liittyviä vuokria ei enää esitetä kokonaisuudessaan liiketoiminnan rahavirroissa. Ainoastaan vuokrasopimusvelan koron osuus vuokrista voidaan esittää liiketoiminnan rahavirtoina (riippuen yrityksen valitsemasta korkojen käsittelytavasta). Vuokrasopimusvelan pääomaa koskeva osuus esitetään rahoituksen rahavirtana. Lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiä kohteita koskeviin vuokrasopimuksiin liittyvät maksut sekä muuttuvat vuokrat, joita ei oteta huomioon vuokrasopimusvelkaa määritettäessä, esitetään edelleen liiketoiminnan rahavirroissa.

Vuokralle antajien soveltama kirjanpito käsittely pysyy lähes ennallaan, mutta uuden standardin tuomilla muutoksilla on kuitenkin merkitystä. Vuokralle antajien on syytä olla tietoisia erityisesti uuden ohjeistuksen mukaisesta vuokrasopimuksen määritelmästä, edelleenvuokrauksen käsittelystä sekä myynti- ja takaisinvuokraustapahtumien käsittelystä. Vuokralle ottajia koskevilla muutoksilla voi olla vaikutusta myös vuokralle antajiin, sillä vuokralle ottajien tarpeissa ja käyttäytymisessä tapahtuu muutoksia ja asiakkaiden kanssa käydään neuvotteluja.

IFRS 16:n myötä sekä vuokralle ottajilta että vuokralle antajilta vaaditaan merkittävästi enemmän ja aiempaa parempia liitetietoja.

Vuokrasopimusten kirjanpito käsittelyä koskeva projekti oli IASB:n ja USA:n tilinpäätöstandardeja antavan FASB:n yhteinen. Vaikka nämä kaksi tahoa alun perin pyrkivät luomaan yhdenmukaisen standardin, lopulta vain vuokrasopimuksen määritelmä ja kaikkien vuokrasopimusten merkitseminen vuokralle ottajan taseeseen totetutunevat samalla tavalla. Muilla osa-alueilla on edelleen eroja ja joillakin ne ovat jopa kasvaneet. Liitteessä esitetään yhteenveto keskeisistä eroista IFRS 16:n ja US-GAAPin mukaisen uuden odotettavissa olevan ohjeistuksen välillä.

## Soveltamisala

IFRS 16:ta sovelletaan kaikkiin **vuokrasopimuksiin** seuraavia lukuun ottamatta:

- vuokrasopimukset, jotka koskevat mineraalien, öljyn, maakaasun ja vastaavien uusiutumattomien luonnonvarojen etsintää tai käyttöä;
- vuokralle ottajan hallussa olevia IAS 41:n *Maatalous* soveltamisalaan kuuluvia biologisia hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset;
- IFRIC 12:n *Palvelutoimilupajärjestelyt* mukaiset palvelutoimilupajärjestelyt;
- vuokralle antajan myöntämät IFRS 15:n *Myyntituotot asiakassopimuksista* soveltamisalaan kuuluvat henkistä omaisuutta koskevat lisenssit, ja
- IAS 38:n *Aineettomat hyödykkeet* soveltamisalaan kuuluviin lisenssisopimuksiin perustuvat vuokralle ottajan oikeudet, jotka koskevat esim. elokuvia, videotallenteita, näytelmiä, käsikirjoituksia, patenteja ja tekijänoikeuksia.

Lisäksi vuokralle ottaja voi valintansa mukaan soveltaa IFRS 16:ta myös muita kuin edellä mainittuja aineettomia hyödykkeitä koskeviin vuokrasopimuksiin.

## Vuokrasopimuksen yksilöiminen

### *Vuokrasopimuksen määritelmä*

Vuokrasopimus (lease) on IFRS 16:n määritelmän mukaan **sopimus** tai sopimuksen osa, joka tuottaa **oikeuden käyttää omaisuuserää** (sopimuksen kohteena oleva omaisuuserä) tietyksi ajanjaksoksi vastiketta vastaan. Ensi näkemältä määritelmä vaikuttaa selkeältä. Käytännössä voi kuitenkin olla haasteellista arvioida, tuottaako sopimus oikeuden käyttää omaisuuserää vai onko se sopimus palvelusta, joka tuotetaan kyseistä omaisuuserää käyttäen.

Yritys haluaa esimerkiksi kuljettaa tietyn määrän tavaroita määrätyn aikataulun mukaan viiden vuoden ajan paikasta A paikkaan B rautateitse. Tämän toteuttamiseksi se voi joko vuokrata tietyn määrän junavaunuja ta ostaa kuljetuspalvelun

rahtiyritykseltä. Kummassakin tapauksessa tavarat päätyvät paikkaan B - mutta kirjanpitokäsittely voi olla täysin erilainen!

#### **PwC:n kommentti:**

Tulevaisuudessa keskitytään todennäköisesti aiempaa enemmän selvittämään, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältyykö siihen vuokrasopimus, ottaen huomioon, että kaikki vuokrasopimukset (paitsi lyhytaikaiset ja arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskevat sopimukset) ovat vuokralle ottajan taseessa.

Sopimuksista, jotka sisältävät sekä operatiivisen vuokrasopimuksen että palvelun, ei nykyisin useinkaan eroteta operatiivisen vuokrasopimuksen komponenttia. Tämä johtuu siitä, että operatiivisen vuokrasopimuksen ja palvelu/toimitusjärjestelyn kirjanpitokäsittely on sama (ts. mitään ei merkitä taseeseen ja kulut kirjataan tasaerinä sopimusajalle).

Uuden standardin mukaan näiden kahden komponentin käsittely on erilainen. Vuokralle ottaja voi omaisuuseräluokakohtaisesti päättää hyödyntää käytännön apukeinoa, jonka mukaan ei vuokrasopimukseen kuulumattomia komponentteja (palvelut) ei eroteta vuokrasopimuskomponenteista. Jos vuokralle ottaja päättää soveltaa tätä helpotusta, kutakin vuokrasopimuskomponenttia ja siihen liittyvää vuokrasopimukseen kuulumatonta komponenttia käsitellään yhtenä vuokrasopimuskomponenttina. Näin ollen joko erotetaan palvelun osuus tai koko sopimus käsitellään vuokrasopimuksena.

Vuokrasopimus poikkeaa palvelusopimuksesta: se antaa asiakkaalle omaisuuserän käyttöä koskevan määräysvallan, kun taas palvelusopimuksessa määräysvalta säilyy palvelun tuottajalla.

IFRS 16:n mukaan sopimus sisältää vuokrasopimuksen, jos:

- kyseessä on **yksilöity omaisuuserä**; ja
- sopimus tuottaa **yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskevan määräysvallan** tietyksi ajaksi vastiketta vastaan.

#### Mikä on yksilöity omaisuuserä?

Yksilöinti voi olla eksplisiittinen tai implisiittinen. Jos se on eksplisiittinen, omaisuuserä yksilöidään sopimuksessa (esim. sarjanumeroa tai vastaavaa tunnustetta käyttäen), ja jos se on implisiittinen, omaisuuserää ei mainita sopimuksessa (ts. yritys ei pysty yksilöimään tiettyä omaisuuserää), mutta toimittajaosapuoli pystyy toteuttamaan sopimuksen vain käyttämällä kyseistä omaisuuserää. Kummassakin tapauksessa voi olla kyse yksilöidystä omaisuuserästä.

Yksilöityä omaisuuserää ei joka tapauksessa ole, jos toimittajaosapuolella on **tosiasiallinen oikeus korvata omaisuuserä toisella**. Korvaamisoikeus on tosiasiallinen, jos toimittajaosapuoli pystyy käytännössä vaihtamaan tilalle toisen omaisuuserän ja hyötyy vaihtamisesta taloudellisesti.

”Hyötyminen” on tulkittava laajasti. Esimerkiksi se, että toimittajaosapuoli voisi hyödyntää omaisuuseristä koostuvaa ryhmää tehokkaammin, jos se korvaisi sopimuksen kohteen ajoittain toisella omaisuuserällä, voisi johtaa riittävään hyötymiseen, jos tästä ei aiheudu merkittäviä kustannuksia. On tärkeää huomata, että ”merkittävää” arvioidaan suhteessa hyötyihin (ts. kustannusten täytyy olla pienemmät kuin hyödyt; ei riitä, että kustannukset ovat vähäiset tai epäolennaiset

Tämä julkaisu on tarkoitettu yleisohjeistukseksi, eikä sitä voida pitää asiantuntijaneuvontaa vastaavana kannanottona. Emme takaa tähän julkaisuun sisältyvien tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä. © 2016 PricewaterhouseCoopers Oy. Kaikki oikeudet pidätetään. Nimi PwC viittaa PwC-keijuun ja/tai yhteen tai useampaan sen jäsenyritykseen, joista jokainen on oma itsenäinen yhtiö. Lisää tietoa: [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure)

koko yrityksen kannalta). Merkittäviä kustannuksia voi syntyä erityisesti, jos sopimuksen kohteena oleva omaisuuserä on räätälöity asiakkaan käyttöä varten. Asiakas on voinut määrätä esimerkiksi vuokratun lentokoneen sisustuksesta ja ulkoasusta. Tällöin lentokoneen korvaamisesta toisella kesken vuokra-ajan voisi aiheutua merkittäviä kustannuksia, jotka estäisivät sen toteutumisen.

Sen arvioiminen, onko omaisuuserän korvaamisoikeus tosiasiallinen, perustuu sopimuksen syntymisajankohtana vallitseviin tosiseikkoihin ja olosuhteisiin, eikä siinä oteta huomioon olosuhteita, joiden toteutumista ei pidetä todennäköisenä.

Se, että omaisuuserä saadaan korvata toisella silloin, kun se ei toimi kunnolla tai tarvitaan tekninen päivitys, ei estä sopimuksen riippuvuutta yksilöidystä omaisuuserästä. Sama koskee toimittajaosapuolen oikeutta tai velvollisuutta korvata omaisuuserä toisella mistä tahansa syystä tietyn päivän jälkeen tai tietyn tapahtuman toteutuessa, koska toimittajaosapuoli ei käytännössä pysty korvaamaan omaisuuserää toisella käyttöajan kuluessa.

Jos asiakas ei pysty helposti ratkaisemaan, onko toimittajaosapuolella tosiasiallinen oikeus korvata omaisuuserä toisella, on oletettava, ettei oikeus ole tosiasiallinen, ts. sopimus riippuu yksilöidystä omaisuuserästä.

### *Osuus omaisuuserästä*

Yksilöity omaisuuserä voi olla **fyysisesti erotettavissa oleva osuus** suuremmasta omaisuuserästä, kuten rakennuksen yksi kerros tai fyysisesti erotettavissa olevat kaapelin tummat kuidut.

Kapasiteettiosuus (ts. suuremman omaisuuserän osa, joka ei ole fyysisesti erotettavissa) ei ole yksilöity omaisuuserä, paitsi jos se edustaa olennaista osaa omaisuuserän koko kapasiteetista. Tällöin esimerkiksi valokuitukaapelin osuus, joka ei edusta olennaista osaa kaapelin koko kapasiteetista, ei olisi yksilöity omaisuuserä.

### Milloin asiakkaalla on yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskeva määräysvalta?

Sopimus tuottaa yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskevan määräysvallan, jos asiakas saa **olennaisen osan omaisuuserän käytöstä johtuvasta taloudellisesta hyödystä** ja sillä on **oikeus ohjata yksilöidyn omaisuuserän käyttöä** käyttöajan kuluessa.

### Olennainen osa käytöstä johtuvasta taloudellisesta hyödystä käyttöajan kuluessa

Taloudellinen hyöty voidaan saada suoraan tai epäsuorasti (esimerkiksi käyttämällä omaisuuserää, pitämällä se hallussa tai vuokraamalla se edelleen). Hyöty kattaa ensisijaisen tuotoksen ja mahdolliset sivutuotteet (ml. niistä saatava potentiaalinen rahavirta) sekä yksilöidyn omaisuuserän käyttöön liittyvät ulkopuolisilta saatavat maksut. Omaisuuserän omistamiseen liittyvää taloudellista hyötyä ei oteta huomioon.

Seuraava esimerkki havainnollistaa, missä olosuhteissa ulkopuolisilta saadut maksut otetaan huomioon.

#### Esimerkki

Asiakas ottaa aurinkovoimalan vuokralle. Toimittajaosapuoli saa voimalan omistamiseen liittyvän veronhyvityksen ja asiakas saa sen käyttöön perustuvan uusiutuvaa energiaa koskevan hyvityksen.

Tässä vain uusiutuvaa energiaa koskevat hyvitykset otetaan analyysissä huomioon, sillä veronhyvitys ei liity aurinkovoimalan käyttöön vaan sen omistukseen.

### Oikeus ohjata omaisuuserän käyttöä sen käyttöaikana

Kun arvioidaan, onko asiakkaalla **oikeus ohjata yksilöidyn omaisuuserän käyttöä**, keskeinen kysymys on, kummalla osapuolella (ts. asiakkaalla vai toimittajalla) – on **oikeus ohjata sitä, millä tavoin ja mihin tarkoitukseen yksilöityä omaisuuserää käytetään** käyttöajan kuluessa.

Standardissa annetaan useita esimerkkejä merkityksellisistä päätöksenteko-oikeuksista:

- Oikeus muuttaa sitä, *minkä tyyppistä* tuotosta tuotetaan
- Oikeus muuttaa sitä, *milloin* tuotos tuotetaan
- Oikeus muuttaa sitä, *missä* tuotos tuotetaan
- Oikeus muuttaa sitä, *kuinka paljon* tuotosta tuotetaan

Päätöksenteko-oikeuksien merkitys riippuu sopimuksen kohteena olevasta omaisuuserästä. Jos kummallakin osapuolella on päätöksenteko-oikeuksia, otetaan huomioon ne oikeudet, joilla on eniten merkitystä omaisuuserän käyttötavan ja käyttötarkoituksen muuttamista ajatellen. Käyttöoikeuksilla on merkitystä, jos ne vaikuttavat yksilöidyn omaisuuserän käytöstä saatavaan taloudelliseen hyötyyn.

Käsitteen havainnollistamiseksi seuraavassa taulukossa on joitakin kysymyksiä pohdittaviksi arvioitaessa, millä osapuolella on merkitykselliset päätöksenteko-oikeudet:

	<b>Kumpi päättää ...</b>
Rekkojen/lentokoneiden/ junavaunujen vuokraus	Mitä tavaraa kuljetetaan? Milloin ja mihin tavarat kuljetetaan? Kuinka usein omaisuuserää käytetään /kuinka täytenä sen pitää kulkea? Mitä reittiä ajetaan?
Valokuitukaapeli	Käynnistetäänkö kuidut ja milloin? Mitä tietoa kaapelissa kulkee ja kuinka paljon? Kuinka kaapelia käytetään? Mitä reittejä pitkin tieto kulkee?
Liiketila	Mitä tavaroita myydään? Mihin hintaan ne myydään? Missä ja miten tavarat ovat esillä?
Voimala	Kuinka paljon energiaa toimitetaan ja milloin? Milloin voimala käynnistetään/pysäytetään?

On kuitenkin useita sellaisia oikeuksia, joita **ei oteta huomioon**:

- **Suojaavat oikeudet:** Usein toimittajaosapuoli saattaa asettaa rajoituksia sille, kuinka asiakas käyttää omaisuuserää, tarkoituksena suojella asiakkaan henkilöstöä tai varmistaa asiaankuuluvien säädösten ja määräysten noudattaminen (esim. asiakas, joka on vuokrannut laivan, ei saa purjehtia vesillä, joilla merirosvouksen riski on suuri, eikä kuljettaa vaarallisia aineita). Nämä suojaavat oikeudet eivät vaikuta arvioon siitä, kummalla sopimuspuolella on oikeus ohjata yksilöidyn omaisuuserän käyttöä.
- **Omaisuuserän kunnossapito/operoinnin hoitaminen:** Omaisuuserän kunnossapitoa tai sen operoinnin hoitamista koskevat päätökset eivät tuota oikeutta ohjata omaisuuserän käyttöä. Ne otetaan huomioon vain, jos päätökset siitä, kuinka ja mihin tarkoitukseen omaisuuserää käytetään, on määrätty ennalta (ks. jäljempänä).

Tämä julkaisu on tarkoitettu yleisohjeistukseksi, eikä sitä voida pitää asiantuntijaneuvontaa vastaavana kannanottona. Emme takaa tähän julkaisuun sisältyvien tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä. © 2016 PricewaterhouseCoopers Oy. Kaikki oikeudet pidätetään. Nimi PwC viittaa PwC-ketjuun ja/tai yhteen tai useampaan sen jäsenyritykseen, joista jokainen on oma itsenäinen yhtiö. Lisää tietoa: [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure)

- **Ennen käyttöajan alkamista tehtävät päätökset:** Ennen käyttöajan alkamista tehtäviä päätöksiä ei oteta huomioon, paitsi jos ne tehdään siinä yhteydessä, kun asiakas suunnittelee omaisuuserää (ks jäljempänä).

Joissakin tapauksissa päätökset siitä, kuinka ja mihin tarkoitukseen sopimuksen kohteena olevaa omaisuuserää käytetään, on **määrätty ennalta** ennen vuokrasopimuksen syntymisajankohtaa. Tällöin asiakkaalla on oikeus ohjata omaisuuserän käyttöä, jos joko

- sillä on oikeus hoitaa yksilöidyn omaisuuserän *operointia* koko sen käyttöajan ilman että toimittajaosapuoli pystyy muuttamaan operointia koskevia ohjeita, tai
- se on *suunnitellut* yksilöidyn omaisuuserän (tai sen tietyt osa-alueet) tavalla, joka määrää ennalta, kuinka ja mihin tarkoitukseen omaisuuserää käytetään sen käyttöajan.

#### **PwC:n kommentti:**

IFRS 16:n mukainen uusi käsite ”ennalta määrätty” voi olla hyvin monimutkainen ja harkinnanvarainen silloin, kun tehdään päätöksiä ennen vuokrasopimuksen syntymisajankohtaa. Näitä päätöksiä analysoitaessa on harkittava useita kysymyksiä, kuten esimerkiksi:

- Onko millään päätöksellä, jota ei ole määrätty ennalta, merkittävä vaikutus omaisuuserän käyttötapaan ja -tarkoitukseen?
- Missä määrin päätökset siitä, kuinka ja mihin tarkoitukseen omaisuuserää käytetään, on määrätty ennalta?
- Määräävätkö päätökset ennalta, kuinka ja mihin tarkoitukseen yksilöityä omaisuuserää käytetään, vai luovatko ne vain suojaavia oikeuksia?
- Kumpi sopimusosapuoli on tehnyt päätökset?

Joskus yksilöity omaisuuserä liittyy palveluun mutta sillä ei ole sellaisenaan erityistä käyttöä asiakkaalle. Tällöin asiakkaalla ei useinkaan ole oikeutta ohjata omaisuuserän käyttöä.

#### *Esimerkki*

Asiakas tekee teleyhtiön kanssa sopimuksen verkkopalvelusta. Palvelua varten asiakkaan tiloihin on asennettava serveri. Toimittajaosapuoli pystyy tarvittaessa konfiguroimaan serverin verkkopalvelun jatkumiseksi; asiakas ei operoi serveriä eikä tee sen käyttöä koskevia merkittäviä päätöksiä. Teleyhtiö päättää servereitä käyttävän tietoverkon tiedonsiirron nopeudesta ja laadusta.

Teleyhtiöllä on oikeus ohjata serverin käyttöä, koska se tekee kaikki serverin käyttöä koskevat merkittävät päätökset serverin käyttöaikana. Se päättää, kuinka tietoa siirretään, konfiguroidanko serverit ja käytetäänkö niitä johonkin muuhun tarkoitukseen. Asiakas päättää ainoastaan verkkopalvelujen tasosta (ts. serverin tuotoksesta) serverin käyttöaikana.

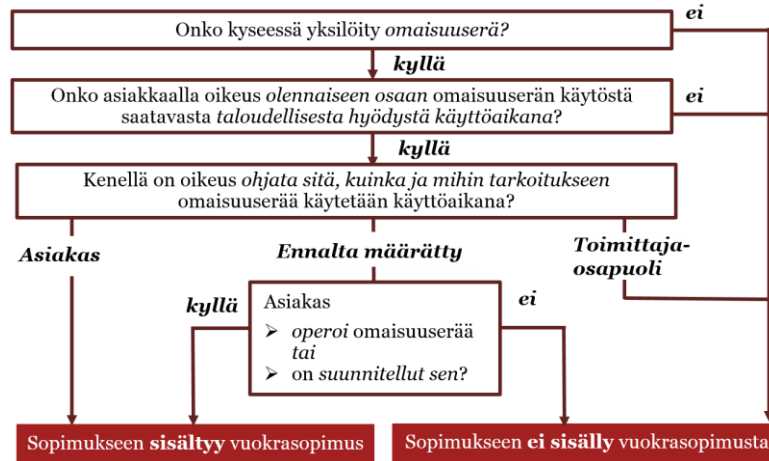
Tähän järjestelyyn ei sisälly vuokrasopimusta.



## Yhteenveto

Seuraavassa vuokaaviossa esitetään yhteenveto analyysistä, joka tehdään sen arvioimiseksi, sisältääkö sopimus vuokrasopimuksen:

### Sen ratkaiseminen, sisältääkö sopimus vuokrasopimuksen



#### **PwC:n kommentti:**

Vuokrasopimuksen määritelmä perustuu aiempaa enemmän kysymykseen siitä, kummalla sopimusosapuolella on sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän käyttöä koskeva määräysvalta sen käyttöaikana. Enää ei riitä, että asiakkaalla on oikeus saada olennainen osa omaisuuserän käytöstä koituvasta hyödystä ("hyötyelementti"), vaan sen täytyy lisäksi pystyä ohjaamaan omaisuuserän käyttöä ("valtaelementti").

Tämä käsitteellinen muutos käy selvästi ilmi tarkasteltaessa sopimusta, jonka mukaan ostetaan olennainen osa yksilöidyn omaisuuserän (esim. voimalan) tuotoksesta. Jos tuotoksen yksikköhinta ei ole kiinteä eikä vastaa senhetkistä markkinahintaa, sopimus luokiteltaisiin IAS 17:n ja IFRIC 4:n mukaan vuokrasopimukseksi.

IFRS 16:n mukaan ei kuitenkaan riitä, että asiakas saa olennaisen osan omaisuuserän käytöstä koituvasta taloudellisesta hyödystä, vaan lisäksi vaaditaan "valtaelementti", ts. asiakkaan oikeus ohjata yksilöidyn omaisuuserän käyttöä (esim. oikeus päättää, kuinka paljon ja milloin energiaa toimitetaan).

### *Kattava esimerkki*

Asiakas tekee sopimuksen, jonka mukaan se saa oikeuden käyttää nimenomaisesti määriteltyä myymälätilaa viiden vuoden ajan. Kiinteistön omistaja voi vaatia asiakasta muuttamaan toiseen myymälätilaan; saatavilla on useita vastaavan laatuista ja määrittelyä vastaavia tiloja.

Koska kiinteistön omistajan on maksettava muuttokustannukset, se voi hyötyä asiakkaan siirtämisestä toiseen tilaan vain, jos sillä on tiedossaan uusi vuokralainen, joka haluaa käyttöönsä suuren myymälätilan hintaan, joka riittää kattamaan muuttokustannukset. Tällainen on mahdollista, mutta sitä ei pidetä todennäköisinä.

Sopimus edellyttää, että asiakas myy tuotteitaan laajemman liikekeskuksen aukioloaikoina. Asiakas päättää myytävien tuotteiden valikoimasta, tuotteiden hinnoittelusta ja varastomääristä. Lisäksi asiakas valvoo viiden vuoden pituisena käyttöaikana fyysistä pääsyä myymälätilaan.

Asiakkaan maksamaan vuokraan sisältyy kiinteä osuus sekä prosenttiosuus myymälätilassa tapahtuvasta myynnistä.

#### *Onko olemassa yksilöity omaisuuserä?*

Myymälätila on nimenomaisesti määritelty sopimuksessa. Kiinteistön omistajalla on oikeus vaihtaa omaisuuserä toiseen. Koska se kuitenkin hyötyy oikeuden käyttämisestä vain määrätyissä olosuhteissa, joita ei pidetä todennäköisinä, vaihtamisoikeus ei ole tosiasiallinen.

Näin ollen myymälätila on yksilöity omaisuuserä.

#### *Onko asiakkaalla oikeus saada olennainen osa myymälätilan käytöstä koituvasta taloudellisesta hyödystä?*

Asiakkaalla on käyttöaikana yksinoikeus myymälätilan käyttämiseen. Vaikka osa sen käytöstä syntyvistä rahavirroista siirtyy kiinteistön omistajalle vastikkeena, tämä ei estä sitä, että asiakkaalla on oikeus saada olennainen osa myymälätilan käytöstä syntyvästä taloudellisesta hyödystä.

#### *Onko asiakkaalla oikeus ohjata myymälätilan käyttöä?*

Asiakas tekee käyttöaikana kaikki myymälätilan käyttötapaa ja -tarkoitusta koskevat päätökset. Rajoitus, jonka mukaan myyntiä voi tapahtua vain laajemman liikekeskuksen aukioloaikoina, määrittelee sopimuksen soveltamisalan mutta ei rajoita asiakkaan oikeutta ohjata myymälätilan käyttöä.

#### *Johtopäätös*

Sopimukseen sisältyy myymälätilaa koskeva vuokraopimus.



### *Sopimuksen osien erottaminen*

Sopimuksissa yhdistyy usein toimittajaosapuolen erilaisia velvoitteita, jotka saattavat olla vuokrasopimuskomponenteista koostuva yhdistelmä tai vuokrasopimuskomponenteista ja muista komponenteista koostuva yhdistelmä. Esimerkiksi teollisuusaluetta koskeva vuokrasopimus voi sisältää maa-aluetta, rakennuksia ja laitteita koskevan vuokrasopimuksen ja autonvuokraussopimukseen voidaan yhdistää huoltosopimus.

Kun kyseessä on tällainen moniosainen järjestely, IFRS 16:n mukaan on yksilöitävä jokainen vuokrasopimuskomponentti (vuokrasopimuksen määritelmän mukaisen ohjeistuksen perusteella) ja käsiteltävä ne kirjanpidossa erillisinä.

Omaisuserän käyttöoikeus on erillinen vuokrasopimuskomponentti, jos molemmat seuraavat kriteerit täyttyvät:

- vuokralle ottaja pystyy **hyötymään omaisuserän käytöstä** joko sellaisenaan tai yhdessä muiden vuokralle ottajan helposti saatavissa olevien resurssien kanssa; ja
- sopimuksen kohteena oleva omaisuserä **ei ole erittäin riippuvainen** muista kyseisen sopimuksen kohteena olevista omaisuseristä eikä ole niihin **voimakkaasti yhteydessä**.

#### **PwC:n kommentti:**

IFRS 15 sisältää ohjeistusta siitä, kuinka arvioidaan, onko asiakkaalle luvattu tuote tai palvelu erotettavissa. Herää kysymys siitä, kuinka IFRS 16:n ja IFRS 15:n välinen yhteys toimii.

Kun kyseessä on moniosainen järjestely, joka sisältää (tai saattaa sisältää) vuokrasopimuksen, vuokralle antajan on tehtävä seuraavanlainen arviointi:

- (1) Sovellettava IFRS 16:n mukaista ohjeistusta sen arvoimiseen, sisältyykö sopimukseen yksi tai useampi vuokrasopimuskomponentti.
- (2) Sovellettava IFRS 16:n mukaista ohjeistusta sen arvoimiseen, onko vuokrasopimuskomponentit käsiteltävä kirjanpidossa erikseen.
- (3) Kun vuokrasopimuskomponentit on yksilöity IFRS 16:n mukaisesti, on arvioitava IFRS 15:n mukaisesti, ovatko muut kuin vuokrasopimuskomponentit erillisiä suoritevelvoitteita.

IFRS 16:n mukaiset kriteerit vuokrasopimuskomponenttien erottamiselle ovat samankaltaiset kuin IFRS 15:n mukaiset kriteerit, joiden mukaan analysoidaan, onko asiakkaalle luvattu tavara tai palvelu erillinen.

Jos analyysin tulos on, että sopimuksessa on erillisiä vuokrasopimuskomponentteja ja muita komponentteja, **vastike** on kohdistettava eri komponenteille seuraavasti:

- Vuokralle ottaja: Vuokralle ottaja kohdistaa vastikkeen suhteellisten erillishintojen perusteella. Jos havainnoitavissa olevia erillishintoja ei ole helposti saatavilla, vuokralle ottajan on arvioitava hinnat, ja sen tulee mahdollisimman paljon hyödyntää havainnoitavissa olevaa informaatiota.
- Vuokralle antaja: Vuokralle antaja kohdistaa vastikkeen IFRS 15:n mukaisesti (ts. suhteellisten erillismyyntihintojen perusteella).

**Käytännön apukeinona** vuokralle ottaja saa jättää erottamatta vuokrasopimuskomponentit ja muut komponentit ja käsitellä kunkin vuokrasopimuskomponentin ja siihen liittyvät muut komponentit yhtenä vuokrasopimuskomponenttina. Tämä valinta on tehtävä omaisuuseräluokittain. Koska muun komponentin erottamatta jättäminen kasvattaa vuokralle ottajan vuokrasopimusvelkaa, IASB:n odotuksena on, että vuokralle ottajat käyttävät tätä helpotusta vain, jos palvelukomponentti ei ole merkittävä.

### *Sopimusten yhdistäminen*

Usein tehdään sopimuksia saman vastapuolen kanssa samanaikaisesti tai lähes samanaikaisesti ja toiset sopimukset huomioon ottaen. IFRS 16:n mukaan samanaikaisesti tai lähes samanaikaisesti saman vastapuolen (tai sen lähipiiriin kuuluvan osapuolen) kanssa tehdyt sopimukset on yhdistettävä ennen sen arvioimista, sisältyykö niihin vuokrasopimus, ja käsiteltävä kirjanpidossa yhtenä sopimuksena, jos yksi tai useampi seuraavista ehdoista täyttyy:

- Sopimuksista neuvotellaan kokonaisuutena, jolla on yhteinen kaupallinen tavoite;
- Yhden sopimuksen mukainen vastike riippuu toisen sopimuksen hinnasta/tuloksellisuudesta; tai
- Omaisuuserät muodostavat yhden vuokrasopimuskomponentin.

### *Vuokra-aika*

IAS 17:n tapaan uudessa standardissa määritellään vuokra-aika ajanjaksoksi, jona vuokrasopimus **ei ole peruutettavissa**, lisättyinä **jatko-** tai **päätätisoption** mukaisella ajanjaksolla, jos on kohtuullisen varmaa, että vuokralle ottaja käyttää jatko-option tai ei käytä päätätisoptiota.

Termin ”**kohtuullisen varma**” tulkinnasta on aiheutunut IAS 17:ää sovellettaessa pitkiä ja ristiriitaisia keskusteluja, jotka ovat johtaneet vaihtelevaan käytäntöön. Tämän vuoksi tässä standardissa määrätään, että huomioon on otettava kaikki tosiseikat ja olosuhteet, jotka synnyttävät vuokralle ottajalle taloudellisen kannustimen option käyttöön, ja standardi sisältää esimerkkejä huomioon otettavista tekijöistä:

- Option mukaisia ajanjaksoja koskevat sopimusehdot verrattuna markkinahintoihin: on todennäköisempää, ettei vuokralle ottaja käytä jatko-optiota, jos vuokra ylittää markkinahinnat. Muita huomioon otettavia ehtoja ovat esimerkiksi sopimuksen päättämisestä aiheutuvat sanktiot tai jäännösarvotakuut.
- Vuokrauskohteeseen tehdyt (tai odotettavissa olevat) merkittävät parannukset: on todennäköisempää, että vuokralle ottaja käyttää jatko-option, jos se on tehnyt vuokrauskohteeseen merkittäviä parannusinvestointeja tai räätälöinyt sitä omia erityisiä tarpeitaan varten.
- Vuokrasopimuksen päättämiseen/korvaavan sopimuksen tekemiseen liittyvät menot: on todennäköisempää, että vuokralle ottaja käyttää jatko-option, jos se näin välttää esim. neuvottelu- tai muuttokulut, sopivan kohteen etsimisestä aiheutuvat menot, uuden omaisuuserän integroinnista aiheutuvat menot sekä menot, jotka aiheutuvat alkuperäisen omaisuuserän palauttamisesta sopimuksessa määrätystä kunnossa tai sopimuksessa määrättyyn paikkaan.
- Sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän tärkeys vuokralle ottajan toimintojen kannalta: on todennäköisempää, että vuokralle ottaja käyttää jatko-option, jos omaisuuserä on erityislaatuinen tai sopivia vaihtoehtoja ei ole saatavissa.

- Jos optioon yhdistyy yksi tai useampi ominaisuus, kuten jäännöarvotakuu, jonka vaikutuksesta vuokralle antajan saama rahamääräinen tuotto on sama riippumatta siitä, käytetäänkö optio vai ei, on oletettava, että vuokralle ottaja kohtuullisen varmasti käyttää jatko-option tai ei käytä päättämisoptiota.

Silloin kun optio voidaan käyttää vain yhden tai useamman ehdon täytyessä, myös ehtojen täyttymisen todennäköisyys on otettava huomioon.

Tämän lisäksi hyödyllistä informaatiota voi olla myös vuokralle ottajan aikaisempi käytäntö siinä, kuinka kauan se on tyypillisesti käyttänyt tietyn tyyppisiä omaisuuseriä, ja taloudelliset syyt, joiden vuoksi se on toiminut näin.

#### **PwC:n kommentti:**

Tärkeimpiä syitä siihen, että sopimuksiin sisällytetään jatko-optioita (eikä kirjanpito-käsittelyä rajoiteta aikaan, jona sopimus ei ole peruutettavissa) on strukturointimahdollisuuksien estäminen. Teoreettisesti katsottuna esimerkiksi 20-vuotinen sopimus voidaan strukturoida yhden päivän mittaisiksi sopimuksiksi, jotka voidaan uudistaa päivittäin 20 vuoden ajan.

Standardissa ei ole ohjeistusta siitä, kuinka yksittäisiä tekijöitä painotetaan ratkaistaessa, onko option käyttäminen "kohtuullisen varmaa". Otetaan esimerkiksi lippulaivamyymälä, joka sijaitsee hyvällä ja halutulla alueella. Tarvitaan merkittävää harkintaa sen ratkaisemiseen, tarkoittavatko myymälän haluttu maantieteellinen sijaintipaikka tai muut tekijät (kuten päättämisestä aiheutuvat sanktiot, vuokrauskohteeseen tehdyt parannustyöt jne), että myymälän vuokrasopimuksen uudistaminen tai uudistamatta jättäminen on kohtuullisen varmaa.

Se, onko option käyttäminen kohtuullisen varmaa, arvioidaan sopimuksen alkamisajankohtana (ts. päivänä, jona sopimuksen kohteena oleva omaisuuserä on käytettävissä).

#### **Vuokra-aika arvioidaan uudelleen vain tietyissä olosuhteissa:**

- kun vuokralle ottaja käyttää tai jättää käyttämättä jonkin option eri tavalla kuin alun perin katsottiin olevan kohtuullisen varmaa;
- kun toteutuu tapahtuma, joka sopimuksen mukaan velvoittaa vuokralle ottajan käyttämään option ja jota ei aiemmin otettu huomioon vuokra-aikaa määritettäessä (tai joka estää sitä käyttämästä optiota ja joka on otettu aiemmin huomioon vuokra-aikaa määritettäessä); tai
- kun toteutuu merkittävä vuokralle ottajan määräysvallassa oleva tapahtuma tai olosuhteiden muutos, joka vaikuttaa siihen, onko option käyttäminen kohtuullisen varmaa. Tämä kriteeri koskee vain vuokralle ottajaa (ei vuokralle antajaa).

#### *Esimerkki*

Yritys ottaa rakennuksen vuokralle 10 vuodeksi 5 vuoden jatko-optiolla. Sopimuksen alkamisajankohtana yritys toteaa, ettei jatko-option käyttäminen ole kohtuullisen varmaa. Vuokra-ajaksi määritetään 10 vuotta. Kun yritys on käyttänyt rakennusta 5 vuotta, se päättää vuokrata sen edelleen toiselle osapuolelle ja tekee sen kanssa 10-vuotisen sopimuksen.

Edelleenvuokraus on vuokralle ottajan määräysvallassa oleva merkittävä tapahtuma, joka vaikuttaa yrityksen arvioon siitä, onko jatko-option käyttäminen kohtuullisen varmaa. Näin ollen vuokralle ottajan on arvoitava pääsopimuksen mukainen vuokra-aika uudelleen merkittävän tapahtuman toteutuessa.

Tätä vaatimusta voidaan pitää kompromissina: toisaalta IASB uskoo, että vuokra-ajan säännöllinen uudelleenarvointi johtaisi merkityksellisemmän informaation tuottamiseen tilinpäätöksen käyttäjille, ja toisaalta se myöntää, että tällainen vaatimus voisi aiheuttaa paljon kustannuksia.

Näin ollen IASB päätti kehittää arvonalentumistestauksen kaltaisen lähestymistavan – uudelleenarvointi tehdään vain, jos on viitteitä siitä, että se johtaisi erilaiseen lopputulokseen.

### *Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset*

Standardi sisältää kaksi kirjaamista ja arvostamista koskevaa helpotusta. Molemmat ovat valinnaisia ja koskevat vain vuokralle ottajia. Jos käytetään yhtä niistä, kirjanpitokäsittely on **samankaltainen** kuin nykyinen **operatiivisen vuokrasopimuksen käsittely** (ts. vuokrat kirjataan tasaerinä tai jollakin muulla systemaattisella perusteella, joka paremmin kuvaa vuokralle ottajan saaman hyödyn ajallista jakautumista).

- **Lyhytaikaiset sopimukset:** Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat määritelmän mukaan sopimuksia, joiden mukainen vuokra-aika on enintään 12 kuukautta. Vuokra-aika sisältää myös jatko- tai päättämisoption mukaisen ajanjakson, jos on kohtuullisen varmaa, että vuokralle ottaja käyttää jatko-option tai ei käytä päättämisoptiota. Jos sopimukseen sisältyy osto-optio, kyseessä ei ole lyhytaikainen sopimus. Jos tämä helpotus valitaan, valinta koskee kohteena olevien omaisuuserien *luokkaa*.

Jos yritys käyttää lyhytaikaiseen sopimukseen perustuvaa helpotusta, myöhemmin toteutuvat sopimusmuutokset tai vuokra-ajan muutokset johtavat uuden vuokrasopimuksen syntymiseen.

- **Sopimukset, joiden kohteena oleva omaisuuserä on arvoltaan vähäinen:** Standardissa ei määritellä, mitä tarkoittaa ”arvoltaan vähäinen”, mutta perustelujen mukaan IASB on ajatellut omaisuuseriä, joiden arvo uutena on enintään 5 000 USD. Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä ovat esim IT-laitteet tai toimistokalusteet. Helpotus ei ole sovellettavissa tiettyihin omaisuuseriin (esim. niihin jotka ovat erittäin riippuvaisia toisista omaisuuseristä tai niihin voimakkaasti yhteydessä).

Valinta voidaan tehdä *vuokrasopimuskohtaisesti*. On tärkeää huomata, ettei analyysissä oteta huomioon sitä, ovatko arvoltaan vähäiset omaisuuserät yhteen laskettuina olennaisia. Näin ollen helpotus on käytettävissä, vaikka sen kohteena olevien omaisuuserien yhteismäärä olisi olennainen.

IFRS 16:ssa myös selvennetään, että sekä vuokralle ottaja että vuokralle antaja voivat soveltaa standardia ominaispiirteiltään samankaltaisista vuokrasopimuksista koostuvaan **salkkuun**, jos voidaan kohtuudella odottaa, ettei tulos olennaisesti poikkea standardin vuokrasopimuskohtaisesta soveltamisesta.

## Vuokralle ottajan kirjanpito

### Alkuperäinen kirjaaminen ja arvostaminen

IFRS 16:n mukainen vuokralle ottajan soveltama laskentamalli on merkittävin muutos nykyiseen ohjeistukseen verrattuna.

IFRS 16:n mukaan vuokralle ottaja ei enää erottele rahoitusleasingsopimuksia (taseessa) ja operatiivisia vuokrasopimuksia (taseen ulkopuolella), vaan sen on kirjattava lähes kaikista sopimuksista **käyttöoikeusomaisuuserä** ja vastaava **vuokrasopimusvelka**. Tämän pohjana on periaate, jonka mukaan vuokrasopimus on taloudellisesti katsottuna sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän käyttöoikeuden hankinta osamaksulla.

Tästä lähestymistavasta seuraa taseeseen merkittävien rahoitusvelkojen huomattava lisääntyminen yrityksillä, joilla on merkittäviä nykyisin operatiivisiksi luokiteltavia vuokrasopimuksia.

Vuokrasopimusvelka kirjataan vuokra-ajan alkamisajankohtana ja arvostetaan niiden vuokra-aikana maksettavien vuokrien nykyarvoon, joita ei vielä ole maksettu. Myös käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan vuokra-ajan alkamisajankohtana ja arvostetaan hankintamenoon, joka sisältää vuokrasopimusvelan alkuperäisen määrän sekä vuokralle antajalle vuokra-ajan alkamispäivään mennessä suoritettut maksut vähennettyinä mahdollisesti saaduilla kannustimilla, alkuperäisen arvion mukaiset ennallistamismenot sekä vuokralle ottajan alkuvaiheen välittömät menot. Ennallistamismenoja koskeva varaus kirjataan erilliseksi velaksi.

### Käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan alkuperäinen arvostaminen

Käyttöoikeusomaisuuserä	Vuokrasopimusvelka
<b>Vuokrasopimusvelka</b>	<b>Vuokrat</b>
Alkamisajankohtaan mennessä maksetut vuokrat	<b>Diskonttauskorko</b>
<b>Ennallistamismenot</b>	<b>Varaus</b>
<b>Alkuvaiheen välittömät menot</b>	

## Vuokrat

Vuokrat koostuvat seuraavista **komponenteista**:

- kiinteät maksut (ml. tosiasiallisesti kiinteät maksut) vähennettyinä saatavilla kannustimilla);
- muuttuvat vuokrat, jotka riippuvat indeksistä tai hinnasta;
- määrät, jotka vuokralle ottajan odotetaan maksavan jäännösarvotakuiden perusteella;
- osto-option toteutushinta (jos option käyttäminen on kohtuullisen varmaa); ja
- sopimuksen päättämisestä aiheutuvat sanktiot (jos vuokra-ajassa on otettu huomioon päättämisoption käyttäminen).

IFRS 16:ssa erotetaan kolmenlaisia **ehdollisia maksuja**, jotka riippuvat alla olevasta muuttujasta sekä sen todennäköisyydestä, että maksu todella toteutuu.

- Indeksiin tai hintaan** perustuvat muuttuvat vuokrat: Tällaiset indeksiin tai hintaan (esim. kuluttajahintaindeksiin, viitekorkoon tai markkinavuokriin) sidotut muuttuvat vuokrat ovat osa vuokrasopimusvelkaa. Vuokralle ottajan näkökulmasta nämä maksut eivät ole vältettävissä, koska mahdollinen epävarmuus liittyy vain velan arvostukseen, ei sen olemassaoloon. Indeksiin tai hintaan perustuvat muuttuvat vuokrat arvostetaan alun perin perustuen sopimuksen alkamisajankohdan indeksiin tai hintaan (ei termiinihintaan tai ennakoituun indeksiin). Tämä tarkoittaa, ettei yritys ennakoiki indeksin/ hinnan tulevia muutoksia; nämä muutokset otetaan huomioon silloin, kun vuokrat muuttuvat. Sivulla 18 havainnollistetaan indeksiin tai hintaan perustuvien muuttuvien vuokrien kirjanpitokäsittelyä.
- Muuhun muuttujaan** perustuvat muuttuvat vuokrat: Muuttuvia vuokria, jotka eivät perustu indeksiin tai hintaan, ei sisällytetä vuokrasopimusvelkaan. Näitä ovat esimerkiksi vuokrat, jotka on sidottu sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän avulla syntyvään tulokseen, kuten prosenttiosuus vähittäismyymälässä tapahtuneesta myynnistä, tai jotka perustuvat aurinko- tai tuulivoimalan tuotokseen. Vuokrasopimusvelkaan ei myöskään sisällytetä sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän käyttöön sidottuja maksuja, kuten tietyn kilometrirajan ylittyessä suoritettavia maksuja. Tällaiset maksut kirjataan tulosvaikutteisesti kaudella, jolla maksun aikaansaava tapahtuma tai olosuhde toteutuu.
- Tosiasiallisesti kiinteät** maksut: Vuokrat, joihin muodollisesti sisältyy muuttuva osuus mutta joka ovat tosiasiallisesti kiinteitä, sisällytetään vuokrasopimusvelkaan. Standardin mukaan vuokra on tosiasiallisesti kiinteä, jos ei ole mitään aitoa vaihtelua (esim. kun maksu on suoritettava, jos omaisuuserän todetaan olevan toimintakykyinen, tai kun maksu suoritetaan vain sellaisen tapahtuman toteutuessa, jonka toteutumatta jääminen ei ole aidosti mahdollista). Myös vuokralle ottajalla vuokrasopimuksen mukaan oleva valintamahdollisuus voi johtaa tosiasiallisesti kiinteään maksuun. Jos vuokralle ottaja saa esimerkiksi valita vuokrasopimuksen jatkamisen ja omaisuuserän ostamisen välillä, pienempi rahavirran määrä (ts. joko diskontatut vuokrat jatkokaudelta tai ostohinta) edustaa tosiasiallisesti kiinteää maksua. Toisin sanoen yritys ei voi väittää, ettei se käytä jatko-optiota eikä osto-optiota.

Jos vuokrat on alun perin rakennettu muuttuviksi ja sidottu sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän käyttöön mutta myöhemmin maksuista tulee tosiasiallisesti kiinteitä.

IAS 17 ei sisällä ohjeistusta tosiasiallisesti kiinteistä maksuista. IASB kuitenkin uskoo nykyisen käytännön jo olevan tämän lähestymistavan mukainen.



**PwC:n kommentti:**

Sen ratkaiseminen, onko ehdollinen maksu “pilotettu” vai onko kyseessä tosiasiallisesti kiinteä vuokra, vaatii merkittävää harkintaa erityisesti, koska standardissa on vain vähän ohjeistusta termin tulkinnasta.

**Jäännösarvotakuu** tarkoittaa mitä tahansa takuuta, joka annetaan vuokralle antajalle siitä, että sopimuksen kohteena olevalla omaisuuserällä on vuokra-ajan päättyessä vähimmäisarvo. IASB kertoo uskovansa, että jäännösarvotakuu voitaisiin tulkita veloitteeksi suorittaa maksuja omaisuuserän markkinahinnan vaihtelun perusteella, ja se vastaa indeksiin tai hintaan perustuvia muuttuvia vuokria.

**PwC:n kommentti:**

Perustelujen mukaan jäännösarvotakuun arvostus kuvastaa kohtuullista odotusta todella maksettavasta määrästä. Standardi ei kuitenkaan ota kantaa siihen, perustuu-ko se todennäköisyyksillä painotettuun määrään vai todennäköisimpään tulemaan.

Lisäksi on huomattava, että vaatimus, jonka mukaan kirjataan vain määrät, jotka odotetaan maksettavan, poikkeaa IAS 17:n mukaisesta ohjeistuksesta. IAS 17:n mukaan vuokrasopimuksesta johtuvaa velkaan sisällytettiin vuokralle ottajan takaama enimmäismäärä (rahoitusleasingsopimuksista).

Diskonnttauskorko

Vuokralle ottaja käyttää diskonttauskorkona **vuokrasopimuksen sisäistä korkoa** – se on korko, jota käyttäen (a) vuokrien ja (b) takaamattoman jäännösarvon nykyarvo vastaa (i) sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän käyvän arvon ja (ii) vuokralle antajalle syntyneiden alkuvaiheen välittömien menojen yhteismäärää. Vuokrasopimuksen sisäisen koron määrittäminen on keskeinen harkintaan perustuva ratkaisu, jolla voi olla merkittävä vaikutus tilinpäätökseen.

Jos korko ei ole helposti määritettävissä, käytetään vuokralle ottajan **lisäluoton korkoa**.

Lisäluoton korko määritellään koroksi, jota vuokralle ottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin varat, jotka tarvittaisiin käyttöoikeusomaisuuserän hankintamenoa arvoltaan vastaavan omaisuuserän hankkimiseen vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä.

Ennallistamismenot

Usein vuokralle ottaja on velvollinen palauttamaan kohteen vuokralle ottajalle tietyssä kunnossa tai palauttamaan sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän sijaintipaikan alkuperäiseen tilaan. Tätä veloitetta varten kirjataan varaus IAS 37:n *Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat* mukaisesti. Varauksen alkuperäinen kirjanpitoarvo (ts. alkuperäinen arvio syntyvistä menoista) sisällytetään käyttöoikeusomaisuuserän alkuperäiseen arvoon. Tämä vastaa IAS 16:n *Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet* mukaista alkuperäiseen tilaan palauttamista koskevien menojen käsittelyä.

Varauksen myöhemmät muutokset, jotka johtuvat odotettavissa olevien menojen uudelleenarvioinnista, kirjataan käyttöoikeusomaisuuserän oikaisuksi IFRIC 1:n

Tämä julkaisu on tarkoitettu yleisohjeistukseksi, eikä sitä voida pitää asiantuntijaneuvontaa vastaavana kannanottona. Emme takaa tähän julkaisuun sisältyvien tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä. © 2016 PricewaterhouseCoopers Oy. Kaikki oikeudet pidätetään. Nimi PwC viittaa PwC-ketjuun ja/tai yhteen tai useampaan sen jäsenyrytykseen, joista jokainen on oma itsenäinen yhtiö. Lisää tietoa: [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure)

*Käytöstä poistamista ja alkuperäiseen tilaan palauttamista koskevien sekä muiden vastaavanlaisten velkojen muutokset vaatimusten mukaisesti.*

### Alkuvaiheen välittömät menot

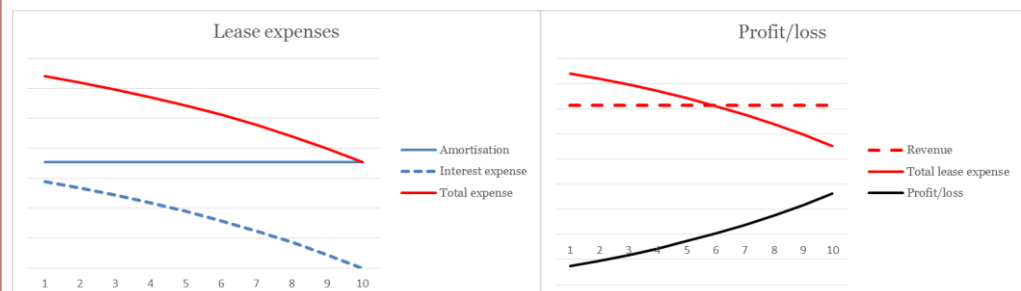
Alkuvaiheen välittömät menot määritellään standardissa lisämenoiksi, joita ei olisi syntynyt, jos vuokrasopimusta ei olisi tehty. Näitä menoja ovat esimerkiksi provisiot sekä nykyisille vuokralaisille suoritettavat maksut vuokrasopimuksen aikaansaamiseksi. Kaikki alkuvaiheen välittömät menot otetaan huomioon käyttöoikeusomaisuuserän alkuperäistä arvoa määritettäessä.

### *Myöhempi arvostaminen*

**Vuokrasopimusvelka** arvostetaan myöhemmillä kausilla efektiivisen koron menetelmällä. **Käyttöoikeusomaisuuserästä** kirjataan pois IAS 16:n *Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet* vaatimusten mukaisesti. Tämä tarkoittaa kuluksi kirjaamista tasaerinä tai muulla systemaattisella perusteella, joka paremmin kuvaa käyttöoikeusomaisuuserän odotettua kuluttamista. Käyttöoikeusomaisuuserään on lisäksi sovellettava IAS 36:n *Omaisuuksien arvonalentuminen* mukaisia arvonalentumista koskevia vaatimuksia.

#### **PwC:n kommentti:**

Käyttöoikeusomaisuuserästä tehtävät tasapoistot ja vuokrasopimusvelkaan sovellettava efektiivisen koron menetelmä johtavat vuokra-aikana alenevaan "kokonaisvuokrakuluun". Tällaista vaikutusta nimitetään joskus "**etupainotteiseksi**".

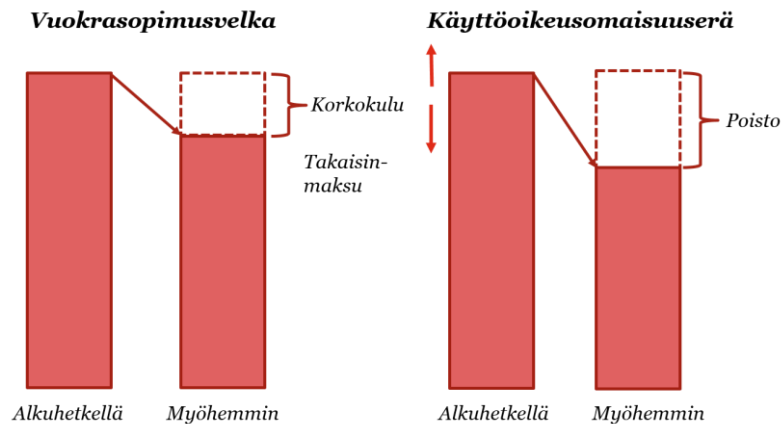


Monien sidosryhmien mielestä "etupainotteisuus" aiheuttaa tuloslaskelmaan keinotekoista vaihtelua, joka ei asianmukaisella tavalla kuvasta vuokrasopimuksen taloudellisia ominaispiirteitä, erityisesti jos omistamiselle ominaiset riskit ja edut jäävät vuokralle antajalle (operatiivinen vuokrasopimus). Toisten mielestä vuokrasopimus on taloudellisesta näkökulmasta katsottuna kohteena olevan omaisuuserän käyttöoikeuden hankinta osamaksulla, ja etupainotteisuus kuvastaa tätä.

On kuitenkin huomattava, että vaikutuksen pitäisi tasoittua, jos vuokralle ottajalla on salkku samankaltaisia vuokrakohteita, jotka korvataan uusilla säännöllisesti.

Käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan kirjanpitoarvo eivät enää myöhemmillä kausilla vastaa toisiaan. Edellä kuvatun "etupainotteisuuden" vaikutuksesta johtuen omaisuuserän kirjanpitoarvo on yleensä pienempi kuin velan kirjanpitoarvo.

## Vuokrasopimusvelan ja käyttöoikeusomaisuuserän myöhempi arvostaminen



### Uudelleen arviointi

Koska todelliset vuokrat voivat poiketa merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä vuokrasopimusvelkaan sisällytetyistä vuokrista, standardissa määrätään, milloin velka on arvioitava uudelleen. On tärkeää huomata, että uudelleenarviointi tapahtuu vain, jos rahavirtojen muutos perustuu sopimuskohtiin, jotka ovat sisältyneet sopimukseen sen syntymisestä alkaen. Uudelleen neuvotelluista sopimuskohdista johtuvia muutoksia käsitellään jäljempänä kohdassa ”Vuokrasopimuksen muutokset”.

Yhteenvedo vuokrasopimusvelan **uudelleen arviointia** koskevista vaatimuksista:

Velan komponentti	Uudelleen arviointi
Vuokra-aika ja siihen liittyvät jatkamis- ja päättämismaksut	Milloin? – Jos vuokra-aika muuttuu Miten? – Muuttuneet maksut käyttäen <b>oikaistua diskonttauskorkoa</b> (vuokrasopimuksen sisäinen korko jäljellä olevalta vuokra-ajalta (jos helposti määritettävissä); muutoin uudelleenarviointipäivän lisäluoton korko).
Osto-option toteutushinta	Milloin? – Jos toteutuu vuokralle ottajan määräysvallassa oleva merkittävä tapahtuma tai olosuhteiden muutos, joka vaikuttaa siihen, onko option käyttäminen kohtuullisen varmaa. Miten? – Muuttuneet maksut käyttäen <b>oikaistua diskonttauskorkoa</b> (vuokrasopimuksen sisäinen korko jäljellä olevalta vuokra-ajalta (jos helposti määritettävissä); muutoin uudelleenarviointipäivän lisäluoton korko).
Määrä, joka odotetaan maksettavan jäännösarvotakuun perusteella	Milloin? – Jos määrä, joka odotetaan maksettavan, muuttuu.

	Miten? – Muuttunut jäännösarvomaksu käyttäen <b>muuttumatonta diskonttauskorkoa</b> .
Indeksistä tai hinnasta riippuva muuttuva vuokra	Milloin? – Jos indeksin/hinnan muutos johtaa rahavirtojen muutoksen Miten? – Muuttuneet maksut jäljellä olevalta ajalta perustuen rahavirtojen muuttumispäivän indeksiin/hintaan ja <b>muuttumattomaan diskonttauskorkoon</b> (poikkeus: diskonttauskorko päivitetään, jos muutos aiheutuu vaihtuvien korkojen muutoksesta)

### *Esimerkki*

Inflatoorisessa ympäristössä toimiva yritys tekee kymmenvuotisen vuokrasopimuksen, jonka mukainen vuosivuokra 50 000 CU maksetaan kunkin vuoden alussa. Vuokraa tarkistetaan kahden vuoden välein kuluttajahintaindeksin viimeisen 24 kuukauden muutoksia vastaavasti. Sopimuksen alkamisajankohtana kuluttajahintaindeksi oli 125, ja kolmannen vuoden alussa se oli 135.

### *Milloin vuokrasopimusvelka arvioidaan uudelleen?*

Alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä vuokrasopimusvelka perustuu sopimuksen mukaiseen vuosivuokraan 50 000 CU. Vaikka kuluttajahintaindeksi saattaa muuttua, vuokrasopimusvelkaa ei arvosteta uudelleen ennen kolmannen vuoden alkua, koska indeksin muutos ei tuolloin johda rahavirtojen muuttumiseen. Kolmannen vuoden alussa velkaa on kuitenkin oikaistava, koska sopimukseen perustuvat rahavirrat ovat muuttuneet.

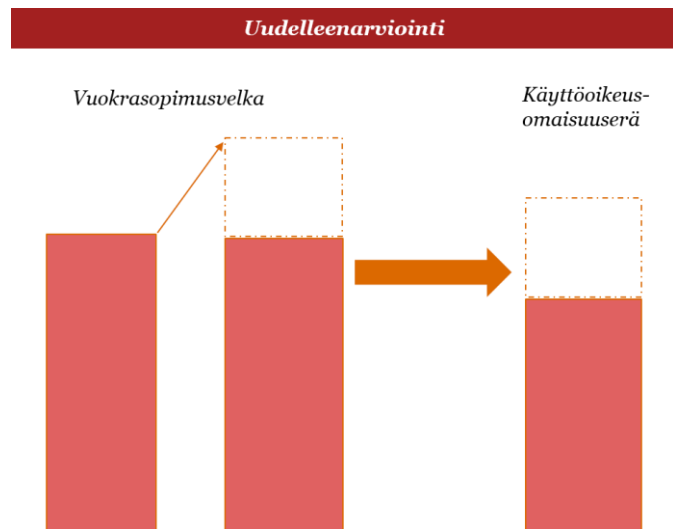
### *Miten vuokrasopimusvelka arvioidaan uudelleen?*

Vuokrasopimusvelan oikaistu määrä on muutospäivän kuluttajahintaindeksiin perustuvien oikaistujen maksujen nykyarvo jäljellä olevalta vuokra-ajalta muuttumattomasta diskonttauskorkoa käyttäen (ts.  $50\,000\text{ CU} \times 135/125 = 54\,000\text{ CU}$ ).

Lisäksi vuokrasopimusvelka on arvioitava uudelleen, jos aiemmin muuttuviksi strukturoidut vuokrat muuttuvat tosiasiallisesti kiinteiksi jonakin sopimuksen alkamisen jälkeisenä ajankohtana

Vuokrasopimusvelan uudelleenarvostamisen johdosta tehdään vastaava oikaisu käyttöoikeusomaisuuserään. Jos omaisuuserän kirjanpitoarvo on jo pienentynyt nollan suuruiseksi, loput uudelleenarvostuksesta kirjataan tulosvaikutteisesti.

## Vuokrasopimusvelan uudelleenarviointi



Käyttöoikeusomaisuuserän arvo määritetään uudelleen myös, jos ennallistamismenoja koskevan varauksen määrä on muuttunut arvioitujen odotettavissa olevien menojen muututtua. Tällöin omaisuuserän kirjanpitoarvon muutos on yhtä suuri kuin varauksen kirjanpitoarvon muutos. Jos oikaisu johtaa lisäykseen, on arvioitava, onko tämä viite siitä, ettei käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvoa vastaava määrä mahdollisesti ole kokonaan kerryttävissä.

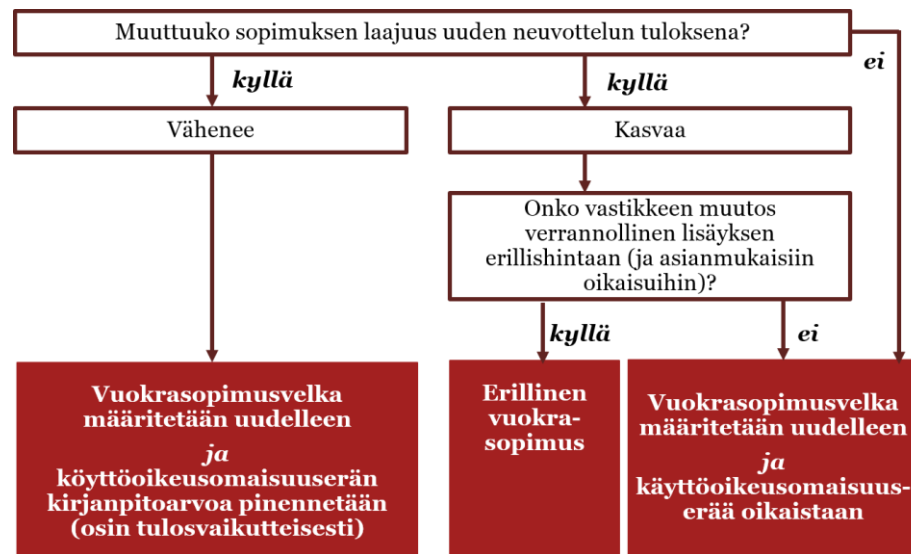
### *Vuokrasopimuksen muutokset*

Sopimuspuolet voivat eri syistä neuvotella voimassaolevan vuokrasopimuksen uudelleen vuokra-ajan kuluessa ja tehdä siihen muutoksia. Yhtenä tavoitteena voi olla sopimuksen kattaman ajan pidentäminen tai lyhentäminen (yksin tai yhdessä muita ehtoja kokevien muutosten kanssa), ja toinen syy voisi olla sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän muuttaminen (sopimus kattaa esimerkiksi rakennuksen kaksi kerrosta ja osapuolet sopivat kolmannen kerroksen lisäämisestä). Jos vuokralle ottajalla on taloudellisia vaikeuksia, vuokralle antaja saattaa suostua alentamaan vuokraa uudelleenjärjestelyä tukevana myönnytyksenä.

Sopimusmuutos määritellään IFRS 16:ssa **vuokrasopimuksen laajuuden** tai sen perusteella maksettavan **vastikkeen** muutokseksi, joka **ei ole ollut osa sopimuksen alkuperäisiä ehtoja**. Muutosta, jonka aikaansaa alkuperäiseen sopimukseen jo sisällynyt kohta (kuten markkinavuokrien tarkastelua koskevasta ehdosta tai jatko-option käyttämisestä johtuva muutos), ei katsota sopimusmuutokseksi.

Vuokrasopimuksen muutoksen kirjanpitokäsittely riippuu siitä, miten sopimusta muutetaan. Standardissa erotetaan kolme eri skenaariota:

## Vuokrasopimuksen muutos



Esimerkki neuvottelutuloksesta, joka johtaisi vuokrasopimuksen laajuuden muutokseen, olisi kerroksen lisääminen rakennusta koskevaan vuokrasopimukseen jäljellä olevaksi vuokra-ajaksi. Muutoksen voimaantulopäivä on päivä, jona osapuolet sopivat muutoksesta.

Jos muutosta ei käsitellä erillisenä vuokrasopimuksena, vuokralle ottajan on ensi vaiheessa kohdistettava muutetun sopimuksen mukainen vastike vuokrasopimuskomponenteille ja muille komponenteille ja määritettävä muutetun sopimuksen mukainen vuokra-aika (ts. tehtävä uusi arvio vuokra-ajasta).

### Laajuuden väheneminen

Jos vuokrasopimusta muutetaan **lopettamalla yhden tai useamman kohteena olevan omaisuuserän käyttöoikeus** (vuokrasopimus kattaa esimerkiksi rakennuksen kolme kerrosta ja osapuolet sopivat supistavansa sitä yhdellä kerroksella jäljellä olevaksi vuokra-ajaksi) tai **lyhentämällä sopimuksen mukaista vuokra-aikaa**, vuokralle ottaja arvostaa vuokrasopimusvelan uudelleen muutoksen voimaantulopäivänä **käyttäen oikaistua diskonttauskorkoa**. Oikaistu diskonttauskorko on vuokrasopimuksen sisäinen korko jäljellä olevalta vuokra-ajalta (tai jos se ei ole helposti määritettävissä, vuokralle ottajan senhetkinen lisäluoton korko). Lisäksi pienennetään käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvoa määrällä, joka kuvastaa sopimuksen osan tai koko sopimuksen päättämistä. Päättämiseen liittyvä voitto tai tappio kirjataan tulosvaikutteisesti.

#### *Esimerkki*

Vuokralle ottaja vuokraa 5 000 neliometriä toimistotilaa 10 vuodeksi. Vuokra on kiinteä 50 000 CU/v. Viiden vuoden jälkeen sopimusta muutetaan vähentämällä pinta-alaa 2 500 neliometrillä. Vuodesta 6 alkaen vuokra on 30 000 CU/v. Vuokralle ottajan lisäluoton korko 6. vuoden alussa on 5 % (olettaen, ettei vuokrasopimuksen sisäinen korko ole tuolloin helposti määritettävissä).

Vuokrasopimusvelan ja käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvot ennen muutosta ovat seuraavat:



Omaisuserän kirjanpitoarvo ennen muutosta	184 002 CU
Velan kirjanpitoarvo ennen muutosta	210 618 CU

Vuokrasopimusvelan arvo muutoksen jälkeen on 129 884 CU.

(= 30 000 CU/1,05 + 30 000 CU /1,05<sup>2</sup> + 30 000 CU/1,05<sup>3</sup> + 30 000 CU/1,05<sup>4</sup> + 30 000 CU/1,05<sup>5</sup>).

Ensiksi omaisuuserää ja velkaa pienennetään 50 %, sillä alkuperäinen pinta-ala pienenee 50 %. Näiden kahden luvun erotus kirjataan tulosvaikutteisesti voitoksi.

### 1 Käyttöoikeusomaisuuserän kirjanpitoarvon vähennys

Vuokrasopimusvelka	105 309 CU	
(50 % muutosta edeltäneestä kirjanpitoarvosta)		
Käyttöoikeusomaisuuserä		92 001 CU
(50 % muutosta edeltäneestä kirjanpitoarvosta)		
Voitto		13 308 CU

Toisessa vaiheessa käyttöoikeusomaisuuserä on oikaistava kuvastamaan päivitettyä diskonttauskorkoa ja vastikkeen muutosta. Näin ollen jäljellä olevan vuokrasopimusvelan (105 309 CU) ja muuttuneen vuokrasopimusvelan (129 884 CU) välinen erotus kirjataan käyttöoikeusomaisuuserän oikaisuksi.

### 2 Käyttöoikeusomaisuuserän oikaiseminen

Käyttöoikeusomaisuuserä	24 575 CU	
Rahoitusvelka		24 575 CU

### Laajuus lisääntyy ja vastike kasvaa vastaavasti

Jos vuokrasopimuksen **laajuus on lisääntynyt ja vuokrasopimuksen mukaisen vastikkeen lisäys on verrannollinen laajuuden lisäyksen erillishintaan**, muutos käsitellään **erillisenä vuokrasopimuksena**. Jotta vastikkeen lisäys olisi verrannollinen, sen ei tarvitse olla yhtä suuri kuin laajuuden lisäyksen erillishinta. Standardissa selvennetään, että verrannollisuus säilyy, vaikka vastikkeeseen tehtäisiin sopimuksen tilannetta kuvastava "asianmukainen oikaisu". Asianmukainen oikaisu voi olla esimerkiksi alennus, joka kuvastaa vuokralle antajalle syntyviä kustannuksia uuden vuokralaisen etsinnästä (esim. markkinointimenoja).

On tärkeää huomata, että sopimuksen laajuus lisääntyy vain, jos osapuolet lisäävät siihen yhden tai useamman omaisuuserän käyttöoikeuden. Olemassaolevan käyttöoikeuden laajentaminen (esimerkiksi vuokra-aikaa muuttamalla) ei ole laajuuden lisäys ja näin ollen tarkoittaa aina olemassaolevan vuokrasopimuksen jatkumista. Se käsitellään kuitenkin kirjanpidossa vuokrasopimuksen muutoksena

### **PwC:n kommentti:**

Käytännössä voi olla vaikeaa päättää, onko vastikkeen kasvu verrannollinen vuokrasopimuksen laajuuden lisääykseen. IFRS 16:n mukaan vastikkeen muutos on edelleen verrannollinen soveltamisalan muutokseen, jos siihen sisältyy sopimuksen tilannetta kuvastavia asianmukaisia oikaisuja. Sen arvioimiseen, mitä "asianmukaisilla oikaisuille" tarkoitetaan, liittyy kuitenkin erittäin paljon harkintaa.

### Laajuus lisääntyy ilman vastaavaa vastikkeen lisäystä

Jos vuokrasopimuksen laajuuden kasvaessa vastike **ei kasva verrannollisella määrällä** (ts. laajennuksen erillishinnan ja mahdollisten asianmukaisten oikaisujen verran), vuokralle ottaja arvostaa vuokrasopimusvelan uudelleen muutoksen voimaantulopäivänä käyttäen oikaistua diskonttauskorkoa ja tekee vastaavan oikaisun käyttöoikeusomaisuuserään. Oikaistu diskonttauskorko on vuokrasopimuksen sisäinen korko jäljellä olevalta vuokra-ajalta (tai, jos se ei ole helposti määritettävissä, vuokralle ottajan lisäluoton korko kyseisenä ajankohtana).

#### *Esimerkki*

Vuokralle ottaja vuokraa 5 000 neliometriä toimistotilaa kymmeneksi vuodeksi. Kiinteä vuokra on 100 000 CU vuodessa. Viiden vuoden jälkeen osapuolet lisäävät Kyseisen 5 000 neliön lisätilan markkinavuokra on 100 000 CU. Vuokralle ottajan lisäluoton korko vuoden 6 alussa on 7 % (kun oletetaan, ettei vuokrasopimuksen senhetkinen sisäinen korko ole helposti määritettävissä).

Osapuolet ovat päättäneet lisätä uuden käyttöoikeuden (joka koskee 5 000:ta neliometriä toimistotilaa) ja laajentaa vuokrasopimusta. Lisävuokra ei kuitenkaan ole verrannollinen lisätilan erillishintaan ja asianmukaisiin oikaisuihin. Näin ollen muutosta ei käsitellä erillisenä vuokrasopimuksena vaan alkuperäisen sopimuksen oikaisuna. Muuttunut vuokrasopimusvelka määritetään siten, että se on viiden jäljellä olevan vuokramaksun (kukin 150 000 CU) nykyarvo, joka lasketaan käyttäen sopimuksen muutospäivän mukaista vuokralle ottajan lisäluoton korkoa (7 %). Tämän tuloksena saadaan (oikaistu) vuokrasopimusvelka 615 030 CU. Erotus tämän määrän ja vuokrasopimusvelan kirjanpitoarvon juuri ennen muutosta välillä kirjataan käyttöoikeusomaisuuserän oikaisuksi.

Jos vastike kuitenkin kasvaisi lisätilan vuoksi 100 000 CU:lla, siis 200 000 CU:hun vuodessa (ts. kasvaisi lisäkäyttöoikeuden erillishintaa vastaavalla määrällä), muutos käsiteltäisiin toisena erillisenä sopimuksena, jolla vuokrataan 5 000 neliometriä toimistotilaa viideksi vuodeksi.

### Vuokrasopimuksen mukaisen vastikkeen muutos

Jos sopimusosapuolet muuttavat vuokrasopimuksen mukaista vastiketta ilman että sopimuksen laajuus kasvaa tai vähenee, vuokralle ottaja arvostaa vuokrasopimusvelan uudelleen käyttäen muutospäivän mukaista vuokrasopimuksen sisäistä korkoa jäljellä olevalle vuokra-ajalle (tai jos se ei ole helposti määritettävissä, vuokralle ottajan muutosajankohdan lisäluoton korkoa) ja tekee vastaavan oikaisun käyttöoikeusomaisuuserään.

#### **PwC:n kommentti:**

IAS 17 ei sisältänyt ohjeistusta sopimusmuutosten kirjanpitokäsittelystä. Näin ollen vaikka IFRS 16:n mukainen ohjeistus edellyttää harkinnan käyttöä (esimerkiksi arvioitaessa, onko vastikkeen lisäys verrannollinen käyttöoikeuden lisäyksen erillishintaan ja asianmukaisiin oikaisuihin), tämän odotetaan yhdenmukaistavan vuokrasopimusmuutosten kirjanpitokäsittelyä.

### *Muut arvostusmallit*

IFRS 16 sisältää edellä kuvattujen lisäksi kaksi vaihtoehtoista arvostusmallia, jotka voivat vaikuttaa joidenkin käyttöoikeusomaisuuserien arvostukseen:

- Käyttöoikeusomaisuuserä *täytyy* myöhemmin arvostaa **IAS 40:n** mukaista käyvän arvon mallia käyttäen, jos omaisuuserä on sijoituskiinteistön määritelmän mukainen ja vuokralle ottaja on valinnut IAS 40:n mukaisen käyvän arvon mallin
- Käyttöoikeusomaisuuserä *saadaan* myöhemmin arvostaa **IAS 16:n** mukaiseen uudelleenarvostukseen perustuvaan arvoon, jos se liittyy aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden luokkaan ja vuokralle ottaja soveltaa uudelleenarvostusmallia kaikkiin kyseiseen luokkaan kuuluviin omaisuuseriin.

### *Esittämistapa ja esitettävät tiedot*

Käyttöoikeusomaisuuserä voidaan esittää **taseessa** joko omana eränään tai samalla rivillä kuin sopimuksen kohteena oleva omaisuuserä esitettäisiin.

Vuokrasopimusvelka voidaan esittää joko omana eränään tai yhdessä muiden rahoitusvelkojen kanssa. Jos käyttöoikeusomaisuuserää ja vuokrasopimusvelkaa ei esitetä omina erinä, liitetiedoissa on esitettävä kyseisten erien kirjanpitoarvo ja kerrottava, mihin tase-erään ne sisältyvät.

**Laajassa tuloslaskelmassa** käyttöoikeusomaisuuserän poistot esitetään samassa erässä tai erissä kuin muut samankaltaiset kulut (kuten aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden poistot). Vuokrasopimusvelan korkokulut esitetään rahoituskuluissa. Liitetiedoissa on kuitenkin esitettävä vuokrasopimusvelkojen korkojen määrä.

Maksetut vuokrat luokitellaan **rahavirtalaskelmassa** samalla tavalla kuin muihin rahoitusvelkoihin liittyvät maksut:

- Vuokrasopimusvelan pääomaa koskeva osa vuokrasta esitetään rahoituksen rahavirroissa
- Korkoa koskeva osa esitetään joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirroissa (sen mukaan kumpaa periaatetta yritys noudattaa korkojen esittämisen osalta).
- Lyhytaikaisista tai arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskevista sopimuksista maksettavat vuokrat sekä muuttuvat vuokrat, joita ei oteta huomioon vuokrasopimusvelkaa määritettäessä, esitetään liiketoiminnan rahavirroissa.

Jotta käyttäjät saisivat tietoa, jonka perusteella he pystyvät arvioimaan maksettavien vuokrien määrää ja ajoitusta ja niihin liittyvää epävarmuutta, IFRS 16 sisältää aiempaa laajemmat vaatimukset **tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista**. Tärkeimmät vaatimukset esitetään tämän julkaisun liitteessä.

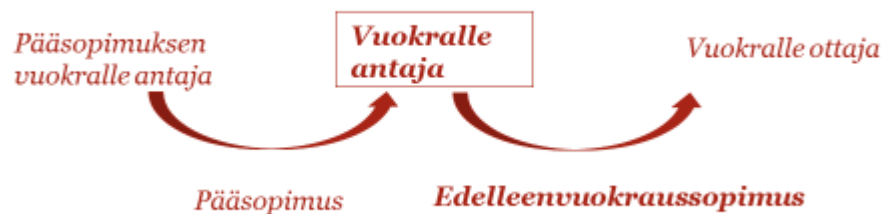
## Vuokralle antajan kirjanpito

Vuokralle antajan kirjanpito ei muutu ratkaisevasti IAS 17:ään verrattuna. Vuokralle antajan on edelleen luokiteltava sopimukset rahoitusleasingsopimuksiin ja operatiivisiin vuokrasopimuksiin sen mukaan, ovatko sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän omistukselle ominaiset riskit ja edut siirtyneet olennaisilta osin. Rahoitusleasingsopimuksesta vuokralle antaja kirjaa saamisen, joka vastaa sen nettosijoitusta vuokrasopimukseen ja on yhtä suuri kuin sen tulevaisuudessa saamien vuokrien ja takaamattoman jäännösarvon nykyarvot yhteensä. Jos sopimus luokitellaan operatiiviseksi, vuokralle antaja esittää kohteen edelleen taseessaan.

On kuitenkin syytä mainita joitakin muutoksia nykyisiin vaatimuksiin verrattuna.

### Edelleenvuokraus

#### Edelleenvuokrausjärjestelyn rakenne



IAS 17:n mukaan **edelleenvuokraussopimus** luokiteltiin sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän perusteella. IFRS 16:n mukaan vuokralle antajan on arvioitava edelleenvuokraussopimus käyttöoikeusomaisuuserän perusteella. Koska käyttöoikeusomaisuuserän käypä arvo on tyypillisesti pienempi kuin sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän käypä arvo, edelleenvuokraussopimukset luokitellaan aiempaa todennäköisemmin rahoitusleasingsopimuksiksi. Koska edelleenvuokraussopimuksen vuokralle antaja on samalla pääsopimuksen vuokralle ottaja, se joutuu joka tapauksessa merkitsemään taseeseensa omaisuuserän – käyttöoikeusomaisuuserän pääsopimuksesta (jos edelleenvuokraussopimus luokitellaan operatiiviseksi vuokrasopimukseksi) tai vuokrasopimussaamisen edelleenvuokrauksesta (jos se luokitellaan rahoitusleasingsopimukseksi).

Jos pääsopimus on lyhytaikainen, edelleenvuokraussopimus luokitellaan operatiiviseksi.

Jos edelleenvuokraus johtaa rahoitusleasingsopimukseen, sen vuokralle antaja ei saa vähentää toisistaan jäljellä olevaa vuokrasopimusvelkaa (pääsopimuksesta) ja vuokrasaamista (edelleenvuokraussopimuksesta). Tämä koskee myös samaa omaisuuserää koskevia pääsopimukseen ja edelleenvuokraussopimukseen liittyviä vuokratuottoja ja vuokratuloja.

### Valmistajana tai jälleenmyyjänä toimiva vuokralle antaja

Ohjeistus siitä, milloin ja missä määrin valmistajana tai jälleenmyyjänä toimiva vuokralle antaja kirjaa voittoa tai tappiota, ei ole muuttunut. IFRS 16:n mukaan:

- myyntituotto on sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän käypä arvo tai sitä alempi maksettavien vuokrien nykyarvo markkinakorolla diskontattuna;

- myytyä suoritetta vastaava kulu on sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän hankintameno tai siitä poikkeava kirjanpitoarvo vähennettynä mahdollisen takaamattoman jäännösarvon nykyarvolla; ja
- myyntivoitto tai -tappio on IFRS 15:n mukaiseen suoraan myyntiin sovellettavan periaatteen mukaisesti kirjatun myyntituoton ja myytyä suoritetta vastaavan kulun välinen erotus.

Valmistajana tai jälleenmyyjänä toimivan vuokralle antajan on kirjattava myyntivoitto tai -tappio rahoitusleasingsopimuksesta sen alkamisajankohdaksi riippumatta siitä, luovutetaanko kohteena oleva omaisuuserä IFRS 15:n mukaisesti.

Vuokrasopimuksen tunnistamista koskeva uusi ohjeistus (joka on esitetty tämän ohjeen alussa) vaikuttaa myös vuokralle antajiin.

### *Vuokrasopimuksen muutokset*

IAS 17 ei sisällä vuokralle antajia koskevaa ohjeistusta **vuokrasopimuksen muutoksista**. IFRS 16:een on sisällytetty nimenomaisia sääntöjä, jotta käytäntö pysyisi yhtenäisenä:

#### Operatiivisen vuokrasopimuksen muutokset

**Vuokralle antaja** käsittelee operatiiviseen vuokrasopimukseen tehtävän muutoksen **uutena sopimuksena**. Ennalta suoritettavat tai siirtyvät maksut katsotaan uutta sopimusta koskeviksi, ts. ne jaksotetaan muutetun sopimuksen mukaiselle vuokraajalle.

#### Rahoitusleasingsopimuksen muutokset

Vuokralle antaja käsittelee rahoitusleasingsopimukseen tehtävän muutoksen erillisenä sopimuksena, jos:

- muutos lisää vuokrasopimuksen laajuutta; ja
- vuokrasopimuksen mukainen vastike kasvaa määrällä, joka on verrannollinen laajuuden lisäyksen erillishintaan ja sen mahdollisiin asianmukaisiin oikaisuihin, jotka tehdään kyseisen sopimuksen erityisten olosuhteiden huomioon ottamiseksi.

Vuokralle ottajia koskeva ohjeistus on tämän peilikuva.

Jos jompikumpi edellä mainituista kriteereistä jää täyttymättä, vuokralle antajan on arvioitava, olisiko muutos johtanut operatiiviseen vuokrasopimukseen vai rahoitusleasingsopimukseen, jos se olisi tapahtunut sopimuksen syntymishetkellä:

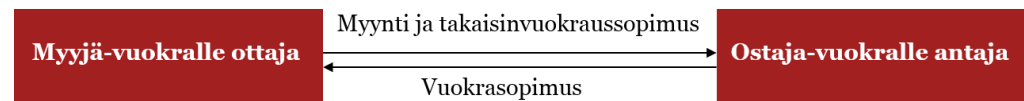
- Jos sopimus olisi luokiteltu operatiiviseksi vuokrasopimukseksi, vuokralle antaja käsittelee muutoksen uutena sopimuksena (operatiivinen vuokrasopimus). Taseeseen merkittävä kohteena olevan omaisuuserän kirjanpitoarvo on alkuperäisen sopimuksen mukainen nettoinvestointi välittömästi ennen muutosta.
- Jos sopimus olisi luokiteltu rahoitusleasingsopimukseksi, vuokralle antaja käsittelee muutoksen IFRS 9:n mukaisesti.

## Myynti ja takaisinvuokraus

### Sen ratkaiseminen, onko kyseessä myynti

Myynti- ja takaisinvuokraus-tapahtuman käsittely on vuokralle ottajan soveltaman kirjanpito-käsittelyn lisäksi tärkeimpiä alueita, joilla uusi standardi muuttaa nykykäytäntöä. **IAS 17:n** mukaan myynti- ja takaisinvuokraustapahtuman käsittely riippuu lähinnä siitä, luokitellaanko takaisinvuokraus rahoitusleasingsopimukseksi vai operatiiviseksi vuokrasopimukseksi. **IFRS 16:n** mukaan ratkaiseva tekijä on, täyttääkö omaisuuserän **luovutus** IFRS 15:n mukaiset myynnin kriteerit. Tätä arviointia varten yrityksen on määritettävä sen vaatimuksia soveltaen, milloin IFRS 15:n mukainen suoritevelvoite täytetään.

### Myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyn rakenne



### Jos omaisuuserän luovutus on myynti

Jos ostaja-vuokralle antaja on saanut määräysvallan sopimuksen kohteena olevaan omaisuuserään ja luovutus luokitellaan IFRS 15:n mukaan myynniksi, **myyjä-vuokralle ottaja** arvostaa takaisinvuokrauksesta syntyvän käyttöoikeusomaisuuserän määrään, joka on sillä säilyneisiin käyttöoikeuksiin liittyvä suhteellinen osuus omaisuuserän aiemmasta kirjanpitoarvosta. Myyjä-vuokralleottajan kirjaama voitto (tai tappio) rajoittuu siihen osuuteen kokonaisvoitosta (tai -tappiosta), joka liittyy ostaja-vuokralle antajalle siirtyneisiin oikeuksiin.

Jos myynnistä suoritettava vastike ei vastaa omaisuuserän käypää arvoa, mahdollinen ero on joko ennakoon maksettua vuokraa (jos ostohinta on markkinahintaa pienempi) tai lisärahoitusta (jos ostohinta on markkinahintaa suurempi). Samaa logiikkaa sovelletaan, jos vuokrat eivät ole markkinahintaisia.

**Ostaja-vuokralle antaja** käsittelee oston asiaankuuluvien standardien mukaisesti (kuten IAS 16, jos kohteena oleva omaisuuserä on aineellista käyttöomaisuutta) ja takaisinvuokrauksen IFRS 16:n mukaisesti.

#### Esimerkki (myyjä-vuokralle ottajan näkökulmasta)

Myyjä-vuokralle ottaja myy rakennuksen riippumattomalle ostaja-vuokralle antajalle käteisellä hintaan 2 000 000 CU. Rakennuksen käypä arvo on tuolloin 1 800 000 CU ja kirjanpitoarvo juuri ennen myyntiä 1 000 000 CU.

Myyjä-vuokralle ottaja tekee samanaikaisesti ostaja-vuokralle antajan kanssa sopimuksen rakennuksen käyttöoikeudesta 18 vuodeksi. Vuosivuokra 120 000 CU maksetaan jokaisen vuoden lopussa. Vuokrasopimuksen sisäinen korko on 4,5 %, jolloin vuosittaisten maksujen nykyarvo on 1 459 200 CU.

Omaisuuserän luovutuksen ostaja-vuokralle antajalle on arvioitu vastaavan IFRS 15:n mukaista myynnin määritelmää.



### Rahoitustapahtuma

Koska vastike (2 000 000 CU) on suurempi kuin rakennuksen käypä arvo (1 800 000 CU), sopimukseen sisältyy rahoitustapahtuma:

#### (1) Rahoitustapahtuma:

Käteisvarat	200 000 CU
Rahoitusvelka	200 000 CU

### Myynti ja takaisinvuokraus

Myyjä-vuokralle antaja kirjaa alun perin käyttöoikeusomaisuuserän, joka on se osuus aiemmasta kirjanpitoarvosta (1 000 000 CU), joka kuvastaa sen itsellään pitämää käyttöoikeutta. Tämä osuus lasketaan siten, että vuokrien nykyarvosta (1 459 200 CU) vähennetään se osuus vuokrista, joka on myyjä-vuokralle ottajalle annetun rahoituksen takaisinmaksua (200 000 CU) [=1 259 200], ja vähennyslaskun tulos jaetaan omaisuuserän käyvällä arvolla: (1 800 000 CU).

$$\frac{1\,259\,200\text{ CU}}{1\,800\,000\text{ CU}} \times 1\,000\,000\text{ CU} = 699\,555\text{ CU}$$

Myyntivoitto on se osuus kokonaisvoitosta 800 000 CU (ostohinta miinus rahoituselementti miinus rakennuksen kirjanpitoarvo), joka edustaa tosiasiallisesti ostajalle siirrettyjen oikeuksien (= rakennuksen käypä arvo miinus myyjä-vuokralle ottajan saama käyttöoikeusomaisuuserä) ja rakennuksen käyvän arvon välistä suhdetta:

$$\frac{1\,800\,000\text{ CU} - 1\,259\,200\text{ CU}}{1\,800\,000\text{ CU}} \times 800\,000\text{ CU} = 240\,355\text{ CU}$$

Lopulliset kirjanpitoviennit ovat seuraavat:

#### (2) Myynti ja takaisinvuokraus

Käteisvarat	1 800 000 CU
Käyttöoikeusomaisuuserä	699 555 CU
Rakennus	1 000 000 CU
Rahoitusvelka	1 250 000 CU
Voitto	240 355 CU

### *Jos omaisuuserän luovutus ei ole myynti*

Jos luovutus ei ole myynti (ts. jos ostaja-vuokralle antaja ei saa omaisuuserään määräysvaltaa IFRS 15:n mukaisesti), myyjä-vuokralle ottaja ei kirjaa luovutettua omaisuuserää pois taseestaan ja käsittelee saamansa rahan rahoitusvelkana. Ostaja-vuokralle antaja ei merkitse omaisuuserää taseeseen ja käsittelee maksamansa määrän rahoitusvaroina (saaminen).

### *Siirtyminen*

IFRS 16:ta **sovelletaan 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla** tilikausilla (EU-maissa tarvitaan vielä EU:ssa tapahtuva hyväksyminen). Aiempi soveltaminen on seallittua, mutta vain yhdessä IFRS 15:n kanssa. Tämä tarkoittaa, ettei IFRS 16:n soveltamista voi aloittaa ennen kuin myös IFRS 15 otetaan käyttöön. **Soveltamisen aloittamisajankohta** on sen tilikauden alku, jona IFRS 16:ta sovelletaan ensimmäisen kerran.

### *Vuokrasopimuksen määritelmä*

Yritysten ei tarvitse arvioida olemassa olevia vuokrasopimuksia uudelleen, vaan niiden on mahdollista soveltaa vuokrasopimuksen määritelmää koskevaa ohjeistusta vain soveltamisen aloittamisajankohtana tai sen jälkeen tehtyihin (tai muutettuihin) sopimukseen ('grandfathering'). Tämä koskee sekä sopimuksia, joiden ei aiemmin katsottu sisältävän vuokrasopimusta IAS 17:n/IFRIC 4:n mukaan, sekä sopimuksia, joiden katsottiin olevan vuokrasopimuksia IAS 17:n /IFRIC 4:n mukaan. Jos tämä apukeino valitaan, sitä on sovellettava kaikkiin sopimuksiin.

Ottaen huomioon uuden standardin mahdollisesti merkittävän vaikutuksen vuokralle ottajan tilinpäätökseen IFRS 16 ei edellytä IAS 8:n mukaista täysin takautuvaa soveltamista vaan sallii ”**yksinkertaistetun lähestymistavan**”. Täysin takautuva soveltaminen on valinnaista

### *Yksinkertaistettu lähestymistapa – vuokralle ottajan kirjanpito*

Jos vuokralle ottaja valitsee ”yksinkertaistetun lähestymistavan”, vertailutietoja ei oikaista. Standardin käyttöönoton kertynyt vaikutus kirjataan kertyneiden voittovarojen (tai muun asianmukaisen oman pääoman erän) alkusaldon oikaisuksi soveltamisen aloittamisajankohtana.

Tase-erä	Arvostaminen
<b>Aiemmin operatiivisiksi luokitellut vuokrasopimukset</b>	
Vuokrasopimusvelka	Jäljellä olevat vuokrat diskontattuina vuokralle ottajan lisäluoton korolla soveltamisen aloittamisajankohtana.
Käyttöoikeusomaisuuserä	Takautuva laskenta käyttäen diskonttauskorkoa, joka perustuu vuokralle ottajan lisäluoton korkoon soveltamisen aloittamisajankohtana <i>tai</i> Vuokrasopimusvelan määrä (oikaistuna kyseiseen sopimukseen liittyen aiemmin kirjatuilla ennakkoon maksetuilla tai siirtyvillä vuokrilla ) <i>(Vuokralle ottaja voi tehdä valinnan sopimuskohtaisesti)</i>

<b>Aiemmin rahoitusleasingsopimuksiksi luokitellut sopimukset</b>	
Vuokrasopimusvelka	Vuokrasopimusvelan kirjanpitoarvo välittömästi ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa
Käyttöoikeusomaisuuserä	Vuokrasopimuksesta johtuvan omaisuuserän kirjanpitoarvo välittömästi ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa.

Vuokralle ottajan ei tarvitse soveltaa uutta laskentamallia sopimukseen, joiden mukainen vuokra-aika päättyy 12 kuukauden kuluessa soveltamisen aloittamisajankohdasta.

### *Yksinkertaistettu lähestymistapa – vuokralle antajan kirjanpito*

Vuokralle antajan kirjanpito on pitkälti samanlaista kuin IAS 17:n mukaan. Ainoa merkittävä muutos on, että edelleenvuokraussopimukset on IFRS 16:n mukaan luokiteltava joko rahoitusleasingsopimuksiksi tai operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi pääsopimuksesta johtuvan käyttöoikeusomaisuuserän perusteella.

Näin ollen vuokralle antajan ei tarvitse tehdä siirtymiseen liittyen soveltamisen aloittamisajankohtana mitään oikaisuja, jatkuvien edelleenvuokraussopimusten uudelleen arviointia lukuun ottamatta. Analyysi perustuu pääsopimuksen ja edelleenvuokraussopimuksen mukaisiin ehtoihin jäljelläolevana vuokra-aikana. Jos operatiivisia edelleenvuokraussopimuksia nyt luokitellaan rahoitusleasingsopimuksiksi, vuokralle antaja käsittelee edelleenvuokrauksen soveltamisen aloittamisajankohtana tehtävänä uutena rahoitusleasingsopimuksena.

### *Yksinkertaistettu lähestymistapa – myynti ja takaisinvuokraus*

Ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa toteutuneita myynti- ja takaisinvuokraustapahtumia ei arvioida uudelleen. Jos takaisinvuokraussopimus on rahoitusleasingsopimus, myyjä-vuokralle ottaja jatkaa myyntivoiton jaksottamista vuokra-ajalle. Jos kyseessä on operatiivinen vuokrasopimus, markkinaehtoja vastaamattomista ehdoista johtuva kirjaamaton voitto tai tappio käsitellään takaisinvuokraukseen liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän oikaisuna.

### *Takautuva soveltaminen*

Jos yritys ei valitse yksinkertaistettua lähestymistapaa, sen on sovellettava IFRS 16:ta takautuvasti jokaiseen esitettävään aiempaan tilikauteen IAS 8:n ”Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisten arvioiden muutokset ja virheet” mukaisesti.

## Liite

### Vuokralle ottajan liitetietovaatimukset\*

<b>Käyttöoikeusomaisuuserä</b>
Poistot (kohteena olevien omaisuuserien luokkien mukaisesti)
Kirjanpitoarvo (kohteena olevien omaisuuserien luokkien mukaisesti)
Lisäykset
<b>Vuokrasopimusvelka</b>
Korkokulut
Maturiteettijakauma IFRS 7:n kappaleiden 39 ja B11 mukaisesti
<b>Kirjaamista ja arvostamista koskevat helpotukset</b>
Lyhytaikaisiin vuokrasopimukseen liittyvät kulut
Arvoltaan vähäisiä omaisuuseriä koskeviin sopimukseen liittyvät kulut
<b>Muut tuloslaskelmaan liittyvät tiedot</b>
Vuokrasopimusvelkoihin sisällyttämiin muuttuviin vuokriin liittyvät kulut
Tuotot käyttöoikeusomaisuuserien edelleenvuokrauksesta
Voitot tai tappiot myynti- ja takaisinvuokraustapahtumista
<b>Vuokrasopimuksista johtuva lähtevä kokonaisrahavirta</b>
<b>Vastaiset rahavirrat seuraavista:</b>
Muuttuvat vuokrat (sekä keskeiset muuttujat, joista maksut riippuvat, ja tieto siitä, miten ne vaikuttavat)
Jatko- ja päättämisoptiot
Jäännösarvotakuut
Myöhemmin alkavat sopimukset, joihin on sitouduttu
Lyhytaikaiset vuokrasitoumukset
<b>Laadulliset tiedot</b>
Vuokralle ottajan vuokraustoimintojen luonne
Vuokrasopimuksista johtuvat rajoitukset tai kovenantit
Myynti- ja takaisinvuokraustapahtumat

\* Taulukko kattaa keskeiset liitetietovaatimukset; muita tietoja voi olla tarpeen esittää asianomaisista tosiseikoista ja olosuhteista riippuen.

### *Vuokralla antajan liitetieto vaatimukset\**

<b><i>Rahoitusleasingsopimus</i></b>
Myyntivoitto tai -tappio
Rahoitustuotot vuokrasopimukseen tehdystä nettosijoituksesta
Muuttuviin vuokriin liittyvät vuokratuotot, joita ei oteta huomioon vuokrasopimussaamisen arvostuksessa
Laadullinen ja määrällinen selvitys vuokrasopimukseen tehdyn nettosijoituksen kirjanpitoarvon merkittävistä muutoksista
Vuokrasopimussaamisen maturiteettijakauma vähintään ensimmäisiltä viideltä vuodelta sekä kokonaismäärä myöhemmiltä vuosilta; täsmäytys vuokrasopimukseen tehtyyn nettosijoitukseen
<b><i>Operatiivinen vuokrasopimus</i></b>
Vuokratuotot, erikseen muuttuviin vuokriin liittyvät tuotot, jotka eivät riipu indeksistä tai hinnasta
Vuokrien maturiteettijakauma vähintään viideltä vuodelta sekä kokonaismäärä myöhemmiltä vuosilta
Operatiivisen vuokrasopimuksen kohteena olevia omaisuuseriä koskien IAS 36:n, IAS 38:n, IAS 40:n ja IAS 41:n mukaiset vaatimukset
Operatiivisen vuokrasopimuksen kohteena olevia aineellisia käyttöomaisuushyödykkeitä koskien IAS 16:n mukaiset vaatimukset
<b><i>Kaikista vuokrasopimuksista esitettävät laadulliset tiedot</i></b>
Vuokralle antajan vuokraustoiminnan luonne
Sopimuksen kohteena oleviin omaisuuseriin mahdollisesti säilyneisiin oikeuksiin liittyvien riskien hallinta
<b><i>Relevantit IFRS 7:n mukaiset vaatimukset</i></b>

\* Taulukko kattaa keskeiset liitetietovaatimukset; muita tietoja voi olla tarpeen esittää asianomaisista tosiseikoista ja olosuhteista riippuen.

## Vertailu IFRS 16 vs. IAS 17/IFRIC 4 – yhteenveto keskeisistä eroista

Aihe	IFRS 16	IAS 17
<b>Vuokra-sopimuksen määritelmä</b>	Oikeus käyttää omaisuuserää, ts: <ul style="list-style-type: none"> <li>yksilöity omaisuuserä ja</li> <li>oikeus määrätä sen käytöstä</li> </ul>	Yleisesti kuten IFRS 16, mutta yksityiskohtaisessa ohjeistuksessa eroa
<b>Sopimuksen osien erottaminen</b>	Erillinen komponentti, jos <ul style="list-style-type: none"> <li>erillinen hyöty vuokralle ottajalle ja</li> <li>ei ole erittäin riippuvainen muusta komponentista eikä siihen voimakkaasti yhteydessä</li> </ul>	Ei nimenomaista ohjeistusta (paitsi maa-alueita ja rakennusta koskevasta sopimuksesta)
<b>Sopimusten yhdistäminen</b>	Sopimukset yhdistetään tiettyjen kriteerien täytyessä	Ei kattavaa ohjeistusta (ks. SIC 27)
<b>Helpotukset</b>		
Lyhytaikainen sopimus (vuokralle ottaja)	Vuokra-aika ≤ 12 kk (ellei osto-optiota)	Ei
Arvoltaan vähäiset omaisuuserät (vuokralle ottaja)	Arvo ≤ 5 000 USD	Ei
<b>Vuokralle ottajan kirjanpito</b>		
Tase	Käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka lähes kaikista sopimuksista	<u>Operatiivinen vuokrasopimus:</u> Ei kirjata varoja eikä velkoja (vain jaksotukset tai ennakkomaksut) <u>Rahoitusleasingsopimus:</u> vuokralle otettu omaisuuserä ja leasingvelka
Muuttuvat vuokrat	Osa vuokrasopimusvelkaa, jos riippuvat indeksistä/hinnasta	Eivät ole osa vuokrasopimuksesta johtuvaa velkaa
Tuloslaskelma	<b>Yhtenäinen lähestymistapa</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>käyttöoikeusomaisuuserä: poistot;</li> <li>vuokrasopimusvelka: efektiivisen koron menetelmä</li> <li>vuokrasopimusvelkaan sisällyttämättömät muuttuvat vuokrat (t.s eivät riipu indeksistä/hinnasta)</li> </ul>	<u>Operatiivinen vuokrasopimus:</u> vuokrat tasaerinä <u>Rahoitusleasingsopimus:</u> vuokrattu omaisuuserä: poistot Vuokrasopimusvelka: efektiivisen koron menetelmä Vuokrasopimusvelkaan sisällyttämättömät muuttuvat vuokrat



Rahavirtalaskelma	<u>Pääoman osuus vuokrasta:</u> rahoituksen rahavirta <u>Koron osuus vuokrasta:</u> liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirta (valitun periaatteen mukaisesti)	<u>Operatiivinen vuokrasopimus:</u> liiketoiminnan rahavirta <u>Rahoitusleasingsopimus:</u> kuten IFRS 16
<b>Vuokralle antajan kirjanpito</b>		
Tase	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luokittelu rahoitusleasingsopimukseksi tai operatiiviseksi vuokrasopimukseksi</li> <li>• <u>Rahoitusleasingsopimus:</u> kohteena oleva omaisuuserä kirjataan pois taseesta ja kirjataan vuokrasopimussaaminen, joka vastaa nettosijoitusta vuokrasopimukseen</li> <li>• <u>Operatiivinen vuokrasopimus:</u> kohteena oleva omaisuuserä pysyy taseessa</li> </ul>	
Tuloslaskelma	<u>Rahoitusleasingsopimus:</u> saaminen arvostetaan efektiivisen koron menetelmällä <u>Operatiivinen vuokrasopimus:</u> vuokrat tasaerinä	
<b>Edelleen- vuokraus</b>	Luokittelu käyttöoikeusomaisuuserän perusteella	Luokittelu vuokratun omaisuuserän perusteella
<b>Muutokset</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nykyisen sopimuksen muuttaminen tai</li> <li>• käsittely erillisenä sopimuksena muutoksen tyypistä riippuen</li> </ul>	Ei nimenomaista ohjeistusta
<b>Myynti ja takai- sinvuokraus</b>	Erottelu perustuu siihen, katsotaanko siirron olevan myynti	Erottelu perustuu takaisinvuokraus-sopimuksen luokitteluun

*Vertailu IFRS 16 vs. ”uudistettu” US GAAP - yhteenveto keskeisistä eroista*

Aihe	IFRS 16	US GAAP
<b>Vuokra-sopimuksen määritelmä</b>	Oikeus käyttää omaisuuserää, ts <ul style="list-style-type: none"> <li>yksilöity omaisuuserä ja</li> <li>oikeus määrätä sen käytöstä</li> </ul>	Kuten IFRS 16
<b>Helpotukset</b>		
Lyhytaikainen sopimus (vuokralle ottaja)	Kyllä (Vuokra-aika ≤ 12 kk; ei osto-optiota)	Kyllä
Arvoltaan vähäiset omaisuuserät (vuokralle ottaja)	Kyllä (Arvo ≤ 5 000 USD)	Ei
<b>Vuokralle ottajan kirjanpito</b>		
Tase	Käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka lähes kaikista sopimuksista	
Muuttuvat vuokrat	Osa vuokrasopimusvelkaa, jos riippuvat indeksistä/hinnasta	Eivät ole osa vuokrasopimuksesta johtuvaa velkaa
Tuloslaskelma	<b>Yhtenäinen lähestymistapa</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>käyttöoikeusomaisuuserä: poistot;</li> <li>vuokrasopimusvelka: efektiivisen koron menetelmä</li> <li>vuokrasopimusvelkaan sisältyvät muuttuvat vuokrat (t.s eivät riipu indeksistä/ hinnasta)</li> </ul>	<b>Kaksijakoinen lähestymistapa:</b> Sopimuksen ominaispiirteistä riippuen: <ul style="list-style-type: none"> <li>kuten IFRS 16; tai</li> <li>kirjataan yksi vuokratyypillisesti tasaerinä vuokra-ajalle</li> </ul>
<b>Vuokralle antajan kirjanpito</b>	Aiempi ohjeistus pitkälti säilytetty	
<b>Edelleen-vuokraus</b>	Luokittelu käyttöoikeusomaisuuserän perusteella	Luokittelu vuokratun omaisuuserän perusteella
<b>Myynti ja takaisinvuokraus</b>	Voitto tai tappio rajoittuu määrään, joka liittyy siirrettyihin oikeuksiin	Voitto tai tappio käsitellään minkä tahansa omaisuuserän myyntiä koskevan ohjeistuksen mukaisesti.
<b>Muuttuvien vuokrien uudelleen-arviointi</b>	Tehtävä indeksistä/hinnasta riippuville vuokrille (kun rahavirratt muuttuvat)	Yleensä ei uudelleenarviointia (vaaditaan kuitenkin, jos sopimus arvioidaan uudelleen muusta syystä)

### Vaikutus vuokralle ottajan keskeisiin tunnuslukuihin

Tunnusluku	Laskenta	IFRS 16:n vaikutus
Gearing (velkojen suhde omaan pääomaan)	velat/oma pääoma	Kasvaa (koska useimmat aiemmin operatiivisiksi luokitellut vuokrasopimukset ovat nyt taseessa)
EBIT	tulos ennen korkoja ja veroja	Kasvaa (koska lisättävät poistot ovat pienemmät kuin liikevoitosta poistuvat vuokratulot)
EBITDA	tulos ennen korkoja, veroja ja poistoja	Kasvaa (koska vuokratulot poistuvat liikevoitosta)
Liiketoiminnan rahavirta	-	Kasvaa (koska operatiivisiin vuokrasopimuksiin perustuvat maksut siirtyvät rahoituksen rahavirtaan)
Varojen kiertoisuus	myynti/kokonaisvarat	Pienenee, koska vuokrasopimuksesta johtuvat omaisuuserät ovat osa kokonaisvaroja
ROCE	EBIT/oma pääoma + rahoitusvelat	Riippuu vuokrasopimussalkun piirteistä (sekä EBIT että rahoitusvelat kasvavat)
Leverage	nettovelat/EBITDA	Riippuu vuokrasopimussalkun piirteistä (sekä EBITDA että nettovelat kasvavat)

### Yhteyshenkilöt:

**Netta Mikkilä**

Tel: 050 384 4918  
Email: netta.mikkila@fi.pwc.com

**Mikko Tilli**

Tel: 050 302 3462  
Email: mikko.tilli@fi.pwc.com

**Timo Ihamäki**

Tel: 050 585 7177  
Email: timo.ihamaki@fi.pwc.com

**Helka Ivaska**

Tel: 050 583 6495  
Email: helka.ivaska@fi.pwc.com

**Ulla Schadewitz**

Tel: 050 374 2518  
Email: ulla.schadewitz@fi.pwc.com