

Vuokrasopimusten käsittely IFRS-tilinpäätöksissä muuttuu

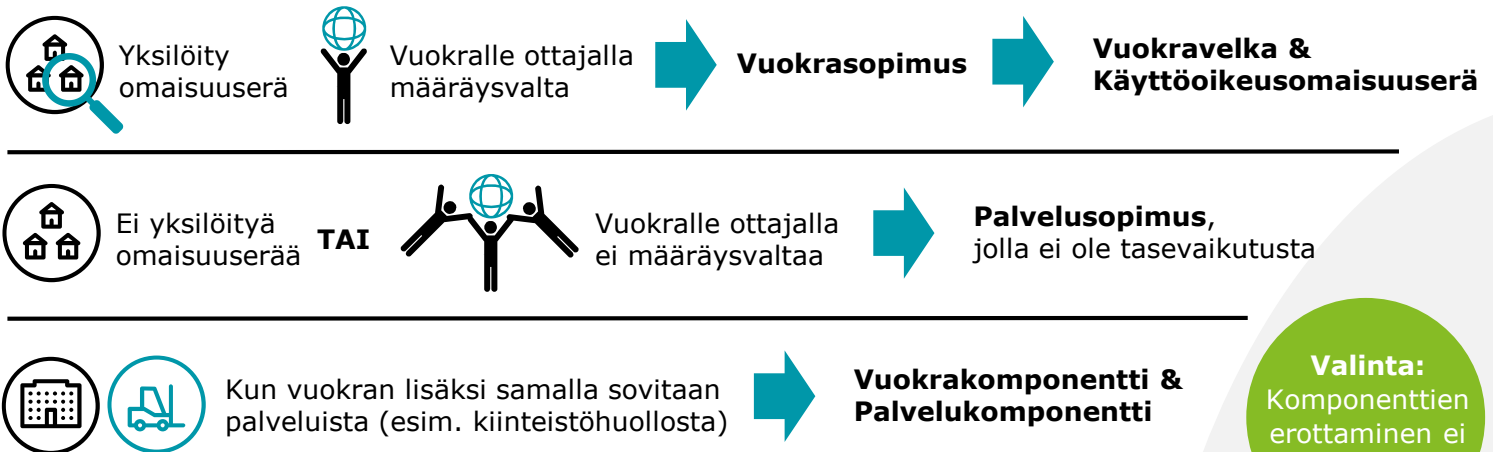
Uusi IFRS 16 -standardi tulee voimaan 1.1.2019

Yli vuosikymmenen pohdinnan jälkeen uusi vuokrasopimusten käsittelyä sääntelevä IFRS-standardi, IFRS 16, julkaistiin vuoden 2016 tammikuussa. Myös yhdysvaltalaisen US GAAP:in vaatimukset päivittyivät samalla, mutta lopputuloksena on edelleen erilainen käsittely IFRS:n ja US GAAP:in mukaisissa tilinpäätöksissä.

Keitä muutos koskee?	Mikä muuttuu?	Miksi?
IFRS:n mukaan raportoivia pörssiyrityksiä ja näiden sekä US GAAP:in mukaan raportoivien yhtiöiden konserniyrityksiä.	Vuokralle ottajat kirjaavat kaikki vuokrasopimukset taseeseen. Vuokralle antajien kirjanpito ei muutu, paitsi edelleen-vuokrauksen kohdalla.	Jotta vuokrasopimusten kirjanpito-käsittely antaisi oikean ja riittävän kuvan yhtiön taloudellisesta tilanteesta. Vuokravelkakin on velka.

Nyt, kun kaikki vuokrasopimukset käsitellään samalla tavalla vuokralle ottajien tilinpäätöksissä, liittyvät avainkysymykset vuokrasopimusten tunnistamiseen sekä vuokra-ajan ja vuokramaksujen määrittämiseen.

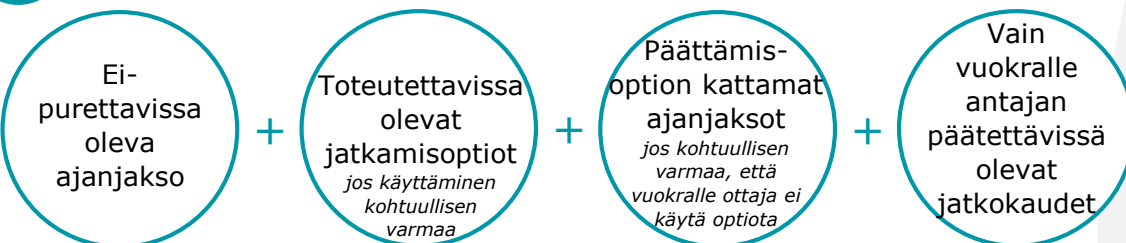
1 Milloin sopimus on vuokrasopimus osin tai kokonaan?



Valinta: Komponenttien erottaminen ei ole pakollista.

Huom! Molempuolisen irtisanomisoikeuden vaikutus

2 Mikä on vuokra-aika?



Entä verot ja muut viranomaismaksut?

3 Mitä maksuja sisällytetään vuokravelkaan?

Kiinteät maksut ilman tulevia indeksikorotuksia	Odotettavissa olevat maksut jäännösarvotakuun perusteella	EI muuttuvia maksuja, jotka riippuvat vuokralle ottajasta	EI maksuja palveluista tai tavaroista
---	---	--	--

Muutoksella on prosessi- ja järjestelmävaikutuksia

Yhteistyöllä onnistuneeseen lopputulokseen



Käyttöönottoprojektista jatkuvan soveltamisen prosessiin

IFRS 16:n käyttöönottoprojekteissa on vain pieneltä osin kyse kirjanpitostandardin tulkinnasta. Suurimman työmäärän vaatii datan kerääminen. Sekä käyttöönotto- että jatkuva soveltaminen vaativat yhteistyötä taloushallinnon ja muiden toimintojen, kuten hankinnan välillä. Ilman uuden järjestelmän käyttöönottoa selviää vain harva suomalaisyhtiöistä. Uusi järjestelmä voi kattaa koko vuokrasopimusten käsittelyketjun sopimusten hallinnasta IFRS-lukujen raportointiin asti – tai toimia vain IFRS 16 –laskukoneena.



Vaikutus-analyysi	Data	Strategia	Prosessit	Viestintä
Arvio muutoksen vaikutuksista auttaa standardin käyttöönoton edellyttämässä valinnoissa.	Vuokrasopimusten tunnistaminen ja kerääminen edellyttää koulutusta ja tuo esiin järjestelmähaasteet.	Vuokrasopimusten uusi käsittely vaikuttaa tunnuslukuihin ja rahoitusvaihtoehtojen vertailuun.	Aiempaa enemmän sopimuksia on käsittelyn kohteena – prosessit on suunniteltava tehokkaiksi.	Tiedon tarvetta on niin sisäisesti kuin ulkoisestikin. Myös toimittajat ja asiakkaat tarvitsevat ohjeistusta.

Muutos koskee kaikkia 1.1.2019 voimassa olevia sopimuksia.

Laskenta edellyttää useiden diskonttokorkojen määrittämistä.

IFRS 16:n edellyttämää dataa ei yleensä löydy valmiina sopimus-hallintajärjestelmistä.

IFRS 16 tietovarasto ja järjestelmä kokoaa laskennan

Myös palvelusopimukseen voi sisältyä vuokrasopimuksia.

Lyhytaikaiset (12 kk tai alle) vuokrasopimukset & vähäarvoiset kohteet eivät tule laskennan kohteeksi.

Prosessien luomiseksi tarvitaan linjauksia ja tulkintoja.



Muutoksen vaikutus – tase kasvaa ja EBITDA paranee

Käyttöoikeusomaisuuserä sisältäen ennakkomaksut ja ennallistamiskulut

Vuokravelka diskontatuista tulevista maksuista



Tulosvaikutteisesti vuokrakulujen sijaan poistot ja korkokulu

Muuttuvat vuokrat suoraan kuluksi vuokrakauden aikana



Elina PEILL

Partner, Accounting Advisory Services Leader
+358 50 383 7763
elina.peill@deloitte.fi



Tomi SEPPÄLÄ

Director, IFRS Leader
+358 50 548 1155
tomi.seppala@deloitte.fi