

LAPPEENRANNAN-LAHDEN TEKNILLINEN YLIOPISTO LUT  
School of Business and Management  
Kauppatiede

*Nico Korkiamäki*

**IFRS 16-VUOKRASOPIMUKSET STANDARDIN VAIKUTUKSET PANKKIEN  
NÄKÖKULMASTA – KOMMENTTIKIRJEIDEN ANALYYSI**

Työn tarkastajat: Professori Satu Pätäri  
Tutkijatohtori Juha Soininen

## TIIVISTELMÄ

Tekijä:	Nico Korkiamäki
Tutkielman nimi:	IFRS 16-Vuokrasopimukset standardin vaikutukset pankkien näkökulmasta – kommenttikirjeiden analyysi
Tiedekunta:	School of Business and Management
Maisteriohjelma:	Laskentatoimi
Vuosi:	2020
Pro gradu -tutkielma:	Lappeenrannan-Lahden teknillinen yliopisto LUT 77 sivua, 3 kuviota ja 5 taulukkoa
Tarkastajat:	Professori Satu Pätäri Tutkijatohtori Juha Soininen
Hakusanat:	IFRS 16, vuokrasopimukset, pankit, kommenttikirjeet

International Accounting Standards Board (IASB) julkaisi vuonna 2016 uuden IFRS 16-standardin, joka muutti vuokrasopimusten tilinpäätöskäsittelyä korvaten aikaisemman IAS 17-standardin. IFRS 16-standardi astui voimaan vuoden 2019 alussa ja standardi muutti oleellisesti vuokrasopimusten kirjanpito- ja tilinpäätöskäsittelyä, tuomalla lähes kaikki ennen taseen ulkopuolella olleet vuokrasopimukset yritysten taseisiin. Huomattavin muutos aikaisempaan käytäntöön liittyen koski vuokra- ja leasingsovimusten jaottelun lopettamista operatiivisiin vuokrasopimuksiin sekä rahoitusleasingsovimuksiin. Jatkossa kaikki vuokrasopimukset tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta esitetään yritysten tilinpäätöksissä yhdenmukaisella tavalla. Tässä tutkimuksessa pyritään löytämään vastauksia siihen, miten pankit suhtautuvat standardiuudistuksen tuomiin muutoksiin ja millaisia vaikutuksia pankit näkevät uudistuksella olevan.

Tutkimus aloitetaan esittelemällä IFRS 16-standardi yleisesti ja sen sisältämä ohjeistus. Tutkimuksen teoriaosuudessa esitetään vuokrasopimusten taseaktivoinnin ja tilinpäätösten tunnuslukujen suhdetta käsitteleviä tutkimuksia ja niissä löydettyjä tuloksia sekä pankkien päätöksenteon ja vuokrasopimusten tilinpäätöskäsittelyn yhteyttä. Kyseessä on laadullinen tutkimus ja työn empiirinen osuus koostuu 25 pankkien ja niitä edustavien järjestöjen lähettämistä kommenttikirjeistä koskien vuoden 2013 standardiluonnosta.

Tutkimuksen tulokset osoittavat, että pankit suhtautuvat muutokseen pääosin negatiivisesti ja uskovat, että IFRS 16-standardin vaatimat kustannukset ja kirjanpidolliset resurssit ovat huomattavasti suuremmat kuin sen potentiaaliset hyödyt. Tutkimuksen tulosten mukaan pankit ovat lähes yksimielisiä siitä, että standardiuudistus ei paranna tilinpäätösten informaatioarvoa ja vertailtavuutta eikä myöskään helpota niiden päätöksentekoa.

## **ABSTRACT**

Author: Nico Korkiamäki

Title: IFRS 16 Leases impact from the banking perspective  
- analysis of comment letters

Academic Faculty: LUT School of Business and Management

Master's Programme: Accounting

Year of completion: 2020

Master's Thesis: Lappeenranta-Lahti University of Technology LUT  
77 pages, 3 figures and 5 appendices

Examiners: Professor Satu Pätäri  
Postdoctoral Researcher Juha Soininen

Keywords: IFRS 16, leases, banks, comment letters

In 2016, the International Accounting Standards Board (IASB) issued a new IFRS 16-standard that amended the accounting for leases replacing the previous IAS 17. IFRS 16 came into effect at the beginning of 2019 and the standard substantially changed the accounting and financial statement treatment of leases, bringing almost all previously off-balance sheet leases to corporate balance sheets. The most significant change from IAS 17 was the discontinuation of the division of leases into operating leases and finance leases. At present, all leases will be presented in a consistent manner in the financial statements with certain exceptions. Aim of this study is to find answers how banks react to the changes brought about by the standard reform and what effects banks see the reform as having.

The study begins with an introduction to IFRS 16 in general and to the guidance of the standard. The theoretical part of the study presents studies on the relationship between the balance sheet capitalization of leases and key financial statement indicators as well as results found in them, and also the connection between bank decision-making and the financial treatment of leases. This is a qualitative study and the empirical part of the work consists of 25 letters of comment sent by banks and their representative organizations regarding the 2013 Leases exposure draft.

The results of the study show that banks are largely negative towards the change and believes that the costs and accounting resources required by IFRS 16 far outweigh its potential benefits. According to the results of the study, banks are almost unanimous that the standard reform does not improve the information value and comparability of financial statements, nor does it facilitate their decision-making.

## Sisällysluettelo

<b>1. JOHDANTO .....</b>	<b>1</b>
1.1. Tutkimuksen taustaa .....	1
1.2. Tutkimuskysymykset ja rajaukset.....	3
1.3. Tutkimuksen teoreettinen viitekehys .....	5
1.4. Tutkimusmenetelmä ja aineisto.....	6
1.5. Tutkielman rakenne .....	7
<b>2. IFRS 16 ja vuokrasopimusten tilinpäätöskäsittely .....</b>	<b>9</b>
2.1. IFRS yleisesti .....	9
2.2. IFRS 16.....	11
2.3. IFRS 16-standardin tavoite, soveltamisala ja kirjaamista koskevat helpotukset .....	13
2.4. Vuokrasopimusten määritelmä ja yksilöiminen .....	14
2.5. Vuokrasopimusten kirjaaminen, arvostaminen ja esittämistapa.....	15
2.6. Standardin voimaantulo .....	16
2.7. Oleelliset erot IAS 17:n ja IFRS 16:n välillä .....	17
<b>3. Taseaktiivoinnin vaikutukset tilinpäätöksiin .....</b>	<b>21</b>
3.1. Ensimmäiset tutkimukset koskien tunnuslukuja .....	22
3.2. Uudempia tutkimuksia tunnusluvuista.....	25
3.3. Taseaktiivoinnin ja tunnuslukujen merkitys pankkisektorin kannalta.....	27
3.4. Kokoavia näkemyksiä tutkimuksista ja kirjallisuudesta .....	30
<b>4. Tutkimuksen toteutus .....</b>	<b>32</b>
4.1. Tutkimusaineiston ja menetelmän esittely .....	32
4.1.2. Kuvaus tutkimuksen kohderyhmästä .....	34
4.2. Vuokrasopimuksen määritelmä.....	35
4.2.1. Vuokrasopimusten ja muiden sopimusten erottaminen toisistaan.....	38

4.3. Vuokrasopimusten luokittelu ja tilinpäätöskäytäntö.....	40
4.3.1. Vuokrasopimusten kirjaaminen ja arvostaminen.....	43
4.3.2. Ohjeistus vuokralle antajan kirjanpidosta.....	45
4.3.3. Vuokra-ajan määrittäminen ja sen oikaiseminen.....	46
4.3.4. Muuttuvat vuokramaksut.....	48
4.4. Voimaantulo ja siirtymäsäännöt.....	49
4.5. Tilinpäätöksessä esitettävien tietojen laajuus.....	50
<b>5. Tutkimuksen tulokset.....</b>	<b>53</b>
5.1. Standardiuudistuksen vastaanotto ja haasteet.....	53
5.2. Standardiuudistuksen vaikutukset pankkeihin.....	56
5.3. Kohdeyhteisöjen näkemykset tiivistettynä.....	57
<b>6. Yhteenveto ja johtopäätökset.....</b>	<b>59</b>
6.1. Vastaukset tutkimuskysymyksiin.....	59
6.2. Vertailu aikaisempaan kirjallisuuteen.....	62
6.3. Tutkimuksen reliabiliteetti ja rajoitukset.....	64
6.4. Jatkotutkimusehdotukset.....	65
<b>Lähteet.....</b>	<b>66</b>

## **KUVIOLUETTELO**

Kuvio 1. Tutkimuksen teoreettinen viitekehys.

Kuvio 2. IFRS 16-standardin voimaantulon eri vaiheet.

Kuvio 3. Vuokrasopimukseen liittyvä analysointikaavio.

## **TAULUKOT**

Taulukko 1. Taseen muutokset.

Taulukko 2. Keskeiset erot standardien välillä.

Taulukko 3. Tutkimuksen kannalta keskeisimmät lähteet.

Taulukko 4. Kohdeyhteisöt taulukoituna.

Taulukko 5. Aihealueisiin suhtautuminen kohdeyhteisöissä.

## **LYHENNELUETTELO**

BVR, Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken

EACB, European Association of Co-operative Banks

EBA, European Banking Authority

EY, Ernst & Young

FASB, Financial Accounting Standards Board

HSBC, Hongkong and Shanghai Banking Corporation

IAS, International Accounting Standards

IASB, International Accounting Standards Board

IFRIC, International Financial Reporting Interpretations Committee

IFRS, International Financial Reporting Standards

JBA, Japanese Bankers Association

PwC, PricewaterhouseCoopers

US GAAP, United States Generally Accepted Accounting Principles

RBS, Royal Bank of Scotland

## 1. JOHDANTO

Vuokrasopimusten taseaktivointi on herättänyt keskustelua jo 1960-luvulla, kun Nelson (1963) julkaisi ensimmäisen vuokrasopimusten taseaktivoinnin vaikutuksia käsittelevän tutkimuksen. Ajatus siitä, että vuokrasopimukset tulisi esittää yritysten taseissa ei ole siis mitenkään uusi tavoite, vaan sen tarpeellisuuden puolesta on tehty perusteluja jo pitkään. International Accounting Standards Boards (IASB) julkaisikin vuonna 2016 lopullisen IFRS 16-standardin, jonka johdosta lähes kaikki yritysten vuokrasopimukset tullaan esittämään taseissa. Tällä on merkittävät vaikutukset yritysten tilinpäätöksiin, tunnuslukuihin ja tilinpäätösten laadintaan. Tämän tutkimuksen tavoitteena onkin selvittää pankkien ja niitä edustavien järjestöjen suhtautumista IFRS 16-standardiin tilinpäätöksen laatimisessa tapahtuvien muutosten kautta ja ymmärtää paremmin vuokrasopimusten taseaktivoinnin ja pankkien päätöksenteon yhteyttä.

### 1.1. Tutkimuksen taustaa

Vuokra on kahden osapuolen välinen sopimus, jossa esineen haltija luovuttaa sopimuksen kohteen käyttöoikeuden toiselle vastiketta vastaan. Vuokran kohteena voi olla esimerkiksi asunto, kone ja kalusto tai maa-alue. Luovuttaja on tässä kontekstissa vuokranantaja ja käyttöoikeuden saajaa kutsutaan vuokralle ottajaksi tai vuokraajaksi. Sopimuksen määritelmässä keskeistä on se, että se on kaksipuolisesti velvoittava ja vuokrasopimuksella hyödykkeen käyttöoikeus luovutetaan toiselle osapuolelle vastiketta vastaan. (Saarnilehto 2006, 1-3)

Globaalilla tasolla vuokrasopimukset ovat erittäin yleinen ja tärkeitä keinoja rahoittaa yritystoimintaa. Leasingrahoitusta hyödynnetään yrityksissä keskipitkän tai pidemmän aikavälin rahoitusmuotona (PwC 2016). Kuten tavallisissa vuokrasopimuksissakin, leasingrahoituksessa vuokralle ottaja ei saa omistusoikeutta, vaan vuokralle ottaja hankkii tuotannontekijän käyttöoikeuden sopimuksessa määritellyksi ajaksi sovittua korvausta vastaan (Smith & Wakeman 1985, 895). Leasingrahoituksen tarkoitus vuokralle ottajan näkökulmasta on tuotannontekijän hankkiminen ja sen hyödyntäminen omassa liiketoiminnassaan



kuitenkaan kyseistä tuotannontekijää omistamatta (De Martino 2011, 356). Tässä tutkimuksessa keskitytäänkin juuri 1.1.2019 tai sen jälkeisillä tilikausilla sovellettavaan (PwC 2016) International Financial Reporting 16 standardiin, jonka myötä lähes kaikki vuokrasopimukset tullaan merkitsemään yritysten taseeseen, mikä on merkittävä muutos aikaisempaan tilinpäätöskäytäntöön.

Standardien asettaminen ja tilinpäätösinformaation kehittäminen on vaativa prosessi ja sen takia siihen vaaditaan monialainen organisaatio International Accounting Standards Board, jonka vastuussa on tilinpäätöskäytäntöjen kehittäminen. Päätöksenteko on organisoitu useampaan eri vaiheeseen ja eri tahot tekevät yhdessä päätöksiä liittyen kansainvälisiin tilinpäätösstandardeihin (Haaramo, Palmuaro & Peill 2020). Uusien standardien suunnittelu- ja asetusvaiheessa yksi hyödyllisimmistä vaiheista on kommenttikirjeiden kerääminen monilta eri sidosryhmiltä useilta eri toimialoilta ja näillä kommenttikirjeillä kartoitetaan eri toimijoiden mielipiteitä ja mahdollisia muutosehdotuksia koskien uutta standardia (IFRS Foundation 2015). IASB tekee aloitteen projektista ja yrityksille sekä muille organisaatioille asetetaan tietty aikaraja, jonka sisällä kommenttikirjeet tulee lähettää takaisin. Saatujen kommenttien perusteella IASB tekee mahdollisesti muutoksia uuteen standardiin (Deloitte 2016). Kyseisellä prosessilla on kriittinen rooli sen suhteen, että IASB kykenee melko lyhyessä ajassa ottamaan huomioon monen eri tahon näkemykset.

PwC:n ja Rotterdamin yliopiston yhteistyössä tehdyn laajan tutkimuksen mukaan IFRS 16 tulee kasvattamaan taseessa velkojen mediaaniarvoa 22 % ja EV/EBITDA-tunnusluvun mediaania 13 prosentilla (PwC 2016). Merkittävimmät toimialat, johon standardi tulee vaikuttamaan ovat mm. vähittäiskaupan ala, lentoyhtiöt ja terveydenhuoltoyritykset (PwC 2016). Pankit ja rahoitusyritykset joutuvat myös huomioimaan standardin vaikutukset omassa toiminnassaan, sillä niiden käytössä olevat konttoritilat, palvelupisteet sekä pankkiautomaatit ovat vuokralla ja näihin liittyvät kirjaukset tulevat muuttamaan pankkien tilinpäätöksiä, jolla on vaikutusta niiden vakavaraisuuteen ja myös niiden toimintaan rahoituksen välityksen muodossa (EY 2016). Öztürkin ja Serçemelin (2016, 155-156) toteuttaman case-tutkimuksen turkkilaisen Pegasus Airlines -lentoyhtiön vieraan pääoman määrä taseessa lisääntyisi 52,2 %, omavaraisuusaste laskisi 12,5 % ja taseen

loppusumma kasvaisi jopa 29,3 %, mikäli vuokrakausi olisi 8 vuotta ja yleinen korkotaso 10 % IFRS 16-standardin käyttöönoton jälkeen. Standardiuudistuksen myötä on mahdollista, että pankit sekä yritykset joutuvat uudelleen harkitsemaan vuokrasopimuksiaan ja ne saattavatkin harkita lyhyitä, alle vuoden mittaisia vuokrasopimuksia.

## **1.2. Tutkimuskysymykset ja rajaukset**

Standardiuudistuksen tutkiminen kokonaisuutena olisi erittäin laaja, joten tutkimus tulee rajata syvällisemmän ja kohdistetumman tiedon kartoittamiseksi. Tässä tutkimuksessa tullaankin siis keskittymään IFRS 16-standardin vaikutuksiin pankkien ja pankkitoimintaa edustavien järjestöjen ja yhteisöjen näkökulmasta. Aiemmassa kirjallisuudessa pankkien ja rahoituslaitosten tarkastelu vuokrasopimusten taseaktivoinnista on jäänyt selkeästi taka-alalle ja tämän tutkimuksen avulla mahdollistetaan vuokrasopimusten taseaktivoinnin laajempi ymmärtäminen pankkien kannalta. Pankkiala on myös toimintaympäristöltään huomattavasti säädellympi kuin esimerkiksi paljon aikaisemmissa tutkimuksissa tarkastellut teollisuusyhtiöt, joten pankkien näkökulman tarkastelu auttaa laajemmin ymmärtämään standardiuudistuksen vaikutuksia. Tavoitteena on ymmärtää miten pankkialalla suhtaudutaan IFRS 16-standardiin ja standardiuudistuksen vaikutuksiin tilinpäätöksiin ja niiden laadintaan, niistä saatavaan informaatioon ja miten tilinpäätöksissä ja tunnusluvuissa tapahtuvat muutokset pankkien toimintaan ja päätöksentekoon. IFRS 16-standardia ja sen vaikutuksista on tehty jo jonkin verran tutkimuksia kuten Morales-Diazin ja Zamora-Ramirezin (2018) tekemä tutkimus, jossa pyrittiin selvittämään standardin vaikutuksia yritysten tilinpäätöksiin ja tunnuslukuihin, joten aikaisemmissa tutkimuksissa ei ole otettu huomioon pankkien näkökulmaa standardimuutoksesta tai muutoksen mahdollisista vaikutuksista pankkirahoituksen saamiseen. Tutkimuksen tavoitteisiin kuuluu siis selvittää, miten IFRS 16-standardin vaikutukset tilinpäätöksiin mahdollisesti vaikuttaa pankkien rahoituksen välitykseen ja toimintaan. Pankkien suhtautumista tutkittaessa on tärkeää myös selvittää, miten kohdeyhteisöissä uudistuksen nähdään vaikuttavan heidän operatiiviseen toimintaansa ja mitkä ovat suurimmat haasteet

standardiuudistuksen käyttöönotossa, sillä tämä auttaa paremmin ymmärtämään pankkitoiminnalle ominaisempia haasteita.

Tutkimuksessa lähestytään ongelmaa esittämällä päätutkimuskysymys, johon yritetään etsiä vastausta tällä tutkimuksella. IFRS 16-standardin käyttöönotto vaatii pankeilta vuokralle ottajana huomattavia toimenpiteitä ja tutkimuksessa kartoitetaan standardiuudistuksen vaikutuksia pankkien näkökulmasta tilinpäätösten laadintaan ja niistä saatavaan informaatioon. Vuokralle ottajan näkökulma on tutkimuksessa pääasiallisesti tarkastelussa, mutta myös vuokralle antajan vuokrasopimusten kirjanpidossa ja tilinpäätöskäytännössä tapahtuvia muutoksia tarkastellaan tutkimuksessa jonkin verran. Standardiuudistuksen vaikutuksia tilinpäätöksiin vuokralle ottajan kannalta nimenomaan pankkien näkökulmasta lähdetään etsimään alla olevalla päätutkimuskysymyksellä:

*”Miten pankit suhtautuvat IFRS 16 Vuokrasopimukset standardiuudistukseen ja sen tuomiin muutoksiin tilinpäätöksissä?”*

Tutkimuksen alakysymykset päätutkimuskysymykselle:

*”Miten standardiuudistus vaikuttaa pankkien näkökulmasta tilinpäätöksiin ja tunnuslukuihin ja sitä kautta pankkien päätöksentekoon?”*

*”Mitkä ovat suurimmat haasteet liittyen standardiuudistukseen?”*

Ensimmäisessä alatutkimuskysymyksessä halutaan selvittää pankkien näkemyksiä standardimuutoksen vaikutuksia yritysten tilinpäätöksiin ja tunnuslukuihin ja täten myös vaikutusta pankkien päätöksentekoon sekä pankkirahoituksen saamiseen. Toisen alakysymyksen avulla pyritään taas selvittämään, mitkä ovat suurimmat haasteet liittyen standardiuudistukseen esimerkiksi vuokrasopimusten tunnistamisen ja määrittelemisen kannalta. Tutkimuskysymykset ja -ongelmat ovat määritelty siten, että niihin voitaisiin löytää vastaukset tutkimuksessa käytettävän aineiston perusteella, sillä laajempien ongelmien ja ilmiöiden tutkiminen ei käytettävissä olevan aineiston ja resurssien valossa olisi mahdollista.

### 1.3. Tutkimuksen teoreettinen viitekehys

Tässä tutkimuksessa laajin aihekokonaisuus on kansainväliset tilinpäätösstandardit ja niiden säätely, mutta tähän on luonnollisesti tehty rajauksia. Pääasiallisena tarkastelun aiheena on IFRS 16 vuokrasopimukset standardi ja siihen liittyvät keskeiset asiat eli vuokrasopimusten kirjanpito – sekä tilinpäätöskäsittely ja sen tuomat muutokset ja vaikutukset erityisesti pankkien näkökulmasta. Alla olevassa kuviossa on esitetty tutkimuksen aihekokonaisuudet siten, että keskellä on tutkimusongelma, johon yritetään saada ratkaisua ja sitä ympäröivät aiheet muodostavat tutkimuksen teoreettisen viitekehksen. Kuvion ylemmissä osioissa sijaitsevat osa-alueet ovat lähtökohtaisesti laajempia kokonaisuuksia, mutta tutkimusongelman ratkaisemiseksi ja hahmottamiseksi myös laajempien kokonaisuuksien käsittely on oleellista.



Kuvio 1. Tutkimuksen teoreettinen viitekehys.

Työssä esiintyvät lähteet tulevat koostumaan alan tieteellisistä sekä IFRS:n ja IASB:n virallisista julkaisuista. Näiden avulla pystytään esittelemään vuokrasopimusten tilinpäätöskäsittely sekä vertailu IAS 17-standardin ja IFRS 16-standardin välillä. IFRS 16-standardin vaikutus yritysten tunnuslukuihin sekä vuokrasopimusten taseaktiivoinnin merkitys pankkitoiminnan kannalta toteutuu pääasiallisesti vuokrasopimusten taseaktiivointia käsittelevän kirjallisuuden pohjalta.

#### 1.4. Tutkimusmenetelmä ja aineisto

Aineistoa voidaan lähtökohtaisesti tutkia kahdella eri tavalla: laadullisella ja määrällisellä, joista käytetään myös termejä kvalitatiivinen ja kvantitatiivinen tutkimus. Kvalitatiivista menetelmää käytetään silloin, kun tutkittava asia ei ole ennestään tuttu ja aihealueesta yritetään saada syvällisempää informaatiota (Puusa, Reijonen, Juuti & Laukkanen 2014, 85). Laadullisella tutkimuksella yritetään siis löytää vastauksia ihmisten asenteisiin, motiiveihin ja arvoihin. Tämä tutkimus tullaan suorittamaan laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena. Tutkimuksen empiirinen aineisto muodostuu kommenttikirjeistä, joita kansainväliset pankit ja kansalliset rahaviranomaiset ja pankkiyhdistykset ovat lähettäneet koskien IASB:n ja Financial Accounting Standards Boardin standardiluonnosta kommentoidessaan.

Yhdysvaltalaiset pankit päätettiin ottaa myös rajaukseen mukaan, vaikka niiden kirjanpito- ja tilinpäätöskäytäntö poikkeaa eurooppalaisesta jonkin verran. Yhdysvaltalaiset yhteisöt noudattavat US GAAP -tilinpäätöslaatisperiaatetta ja käytäntöjä. Yksi merkittävä ero IASB:n ja FASB:in välillä on FASB:in pohjautuminen tarkkoihin sääntöihin ja sen pyrkimys antaa tarkat toimintamallit jokaiseen mahdolliseen tilanteeseen, kun taas IASB taas perustuu tiettyihin peruseriaatteisiin ja antaa kirjanpitovelvolliselle karkeammat pelisäännöt, joiden sisällä sen tulisi toimia (Hlaciuc, Grosu, Socoliuc & Maciuc 2014, 140-141).

Lautakunnat vastaanottivat vuonna 2013 yhteensä 641 kommenttikirjettä kansainvälisiltä yrityksiltä eri puolilta maailmaa. Tutkimusaineistoksi rajattiin 25 kappaletta edellä mainittujen pankkien ja kansallisten rahaviranomaisten ja pankkiyhdistysten kommenttikirjeitä pohjautuen vuoden 2013 standardiluonnokseen. Koska kommenttikirjeitä on lähetetty laajasti kansainvälisiltä tahoilta, niiden avulla kyetään hahmottamaan kohdeyhteisöjen näkemyksiä monipuolisesti. Monet vuokrasopimusten taseaktivointia tarkastelevat tutkimukset keskittyvät vain kansallisiin yrityksiin, kuten Bennettin ja Bradburryn (2003) sekä Fülbierin, Silvan ja Pferdehirtin (2008) tekemät tutkimukset ja suurin osa aikaisemmista tutkimuksista on suoritettu kvantitatiivisia tutkimusmenetelmiä käyttäen, joten kommenttikirjeiden tarkastelu laajentaa aikaisempia tutkimusnäkökulmia.

Laadullisella tutkimuksella on mahdollista kehittää kokonaan uusia vallitsevia teorioita ja viedä tieteellistä ajattelua ja keskustelua toisenlaiseen suuntaan, johon määrällisellä tutkimuksella ei ole aikaisemmin kyetty. Laadulliset tutkimukset ja niiden tuottamat tulokset ja havainnot voivat näin ollen kehittää myös määrällistä tutkimusta, sillä uusien teorioiden ja ajattelumallien esiin tuominen auttaa kokonaisuusien tutkimista uusista näkökulmista (Bansal, Smith & Vaara 2018, 1189-1190). Laadullisen tutkimuksen hyödyntäminen on siis erityisen tärkeää, kun tutkittava kokonaisuus on tuore ja siitä ei ole juurikaan aikaisempaa tutkimustietoa.

### **1.5. Tutkielman rakenne**

Tutkimus koostuu viidestä pääluvusta, joista ensimmäinen on esitetty työn johdantokappaleissa. Johdantoon kuuluu aiheen esittely, tutkimuskysymysten ja rajausten esittäminen, tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen selittäminen sekä visualisointi ja käytettävän tutkimusmenetelmän ja aineiston kuvailu ja perustelu. Luvut kaksi ja kolme sisältävät tutkimuksen teoriaosuuden. Luvussa kaksi käydään läpi IFRS 16-standardi syvällisemmin käymällä läpi vuokrasopimusten tilinpäätöskäsittelyä ja vertaamalla sitä ennen käytössä olleeseen IAS 17-standardiin.

Luvussa kolme yritetään taas aikaisempien tutkimusten pohjalta selvittää taseen ulkopuolisten vuokrasopimusten aktivointien vaikutusta eri organisaatioiden tilinpäätöksiin ja niiden perusteella laskettaviin tunnuslukuihin. Samaisessa luvussa keskitytään pankkitoiminnan esittämiseen aikaisemman kirjallisuuden pohjalta sekä vuokrasopimusten vaikutusta pankkisektorin kannalta.

Luku neljä sisältävää tutkimuksen empiirisen osion, jonka alussa käydään tarkemmin läpi tutkimuksessa hyödynnettävää aineistoa sekä tutkimusmenetelmää. Tässä osiossa yritetään saada vastauksia johdantokappaleissa esitettyihin tutkimuskysymyksiin, joten tutkimuksen pääpaino on näissä luvuissa. Empiirinen tarkastelu tapahtuu IASB:n kerääminen kommenttikirjeiden avulla. Viidennessä luvussa esitetään aineiston tarkastelussa esiin nousseet tulokset ja havainnot. Kuudennessa eli työn viimeisessä luvussa esitetään tutkimuksen yhteenveto ja johtopäätökset, jossa vertaillaan teoriaosuudessa esiintyviä IFRS 16 käyttöönoton

vaikutuksia empiirisiin havaintoihin ja vastataan tutkimuskysymyksiin. Viimeisessä kappaleessa esitetään myös mahdolliset jatkotutkimusehdotukset.

## 2. IFRS 16 ja vuokrasopimusten tilinpäätöskäsittely

Tämä luku aloitetaan tarkastelemalla tutkimuksia liittyen kansainvälisiin tilinpäätösstandardeihin sekä esittelemään syitä ja perusteluja uuden IFRS 16-standardin käyttöönotolle. Tämän jälkeen keskitytään itse vuokrasopimusten tämänhetkiseen tilinpäätöskäsittelyyn. IFRS 16-standardia käsitellessä hyödynnetään pitkälti IASB:n ja IFRS:n virallisia julkaisuja sekä eri tilintarkastusyhteisöjen raportteja, jotta tilinpäätöksessä tapahtuvat muutokset voidaan demonstroida esimerkkien avulla. Oleellinen osa tätä lukua on myös IAS 17-standardin ja IFRS 16-standardin vertaaminen.

### 2.1. IFRS yleisesti

Viimeisten vuosikymmenen aikana yritysten toimintaympäristö on kiihtyvää tahtia muuttunut yhdeksi globaaliksi kokonaisuudeksi ja näin ollen on muodostunut tarve samanlaistaa kansainvälisten yritysten tilinpäätöksiä ja niiden tuottamaa informaatiota. Tästä syystä vuonna 2005 EU-maissa otettiin käyttöön kansainvälinen tilinpäätösstandardisto (IFRS), jonka tarkoituksena oli tehostaa pääomamarkkinoiden toimintaa, parantaa tilinpäätösinformaation laatua ja tehdä yritysten toiminnasta läpinäkyvämpää sidosryhmien päätöksenteon helpottamiseksi (Liviu-Alexandru 2018, 152). IFRS:n vaikutuksia on sen implementoimisen jälkeen tutkittukin melko laajasti. IFRS onkin onnistunut tavoitteissaan, sillä De Georgen, Lin ja Shivakumarin (2016, 88-89) mukaan aihealueesta tehdyt tutkimukset osoittavan sen, että IFRS:n myötä eri maiden tilinpäätöstietojen vertailukelpoisuus on parantunut. Heidän mukaansa tutkimukset myös osoittavat sen, että IFRS:n käyttöönotto lisää yritysten houkuttelevuutta ulkomaalaisten sijoittajien ja rahoittajien silmissä.

Kuten aikaisemmin todettiin, tarve tilinpäätöskäytäntöjen standardisoimiselle ja yhtenäistämiseksi syntyi, kun yritysten liiketoiminta alkoi kansainvälistyä kiihtyvää tahtia. IFRS-standardeja noudatetaan nykyäänä yli 130 maassa. Haaramo et al. (2020) ovat kuvailleet IFRS:n erityispiirteitä mm. seuraavasti: normiston vaatimukset korostavat oman ja vieraan pääoman sijoittajien informaatiotarpeita, IFRS-normisto on tasepohjaista tilinpäätöskäsittelyä ja standardien taustalla on



viitekehys, mikä määrää tilinpäätöksen osa-alueet eli varat, velat, tuotot ja kulut. Suomalaisessa ja kansainvälisessä tilinpäätöskäytännössä on joitakin eroavaisuuksia, joita on hyvä ottaa huomioon. Esimerkiksi Suomessa velkojen aseman turvaaminen on perinteisesti ollut avainasemassa laatiessa tilinpäätöstä, mutta IFRS toisaalta korostaa sijoittajanäkökulmaa. Suomalainen tilinpäätösnormisto on perustunut myös hankintamenopohjaiseen ajatteluun ja IFRS päinvastoin vaatii markkinahintaperusteen soveltamista (Ikäheimo, Laitinen, Laitinen, & Puttonen 2014, 35).

Monissa tapauksissa IFRS:n hyödyntäminen ei ole kuitenkaan täysin ongelmaton ja standardin implementointi kansallisella tasolla sekä uusien standardien käyttöönotto voi olla huomattavan haasteellista. Esimerkiksi Warwickin, Bradburyn & Hooksin (2010, 105-106) tekemän laajan tilastollisen tutkimuksen mukaan uusiseelantilaisten yritysten tunnusluvuissa kansainvälisten tilinpäätösstandardien noudattaminen johti huomattavaan velkojen määrän kasvuun tilinpäätöksissä ja näin ollen omavaraisuuden laskuun. Nämä muutokset näkyisivät voimakkaisten pienissä ja keskisuurissa yrityksissä, mikäli IFRS:n noudattaminen olisi pakollista myös näille tahoille.

Vardian & Parmarin (2019, 26-27) suorittama verrattain tuore tutkimus yritti selvittää taas, miten intialaiset sidosryhmät suhtautuvat IFRS:n aiheuttamiin muutoksiin, jos standardia noudatettaisiin Intiassa. Tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksella, johon osallistui 22 yliopistotutkijaa sekä 22 laskentatoimen alan opiskelijaa tai työntekijää. Tämän tutkimuksen tulokset antoivat optimistisemmän kuvan IFRS:n vaikutuksista yritysten toimintaan sekä niiden tuottamaan informaatioon. Tutkimustuloksista päätellen intialaiset sidosryhmät näkisivät, että IFRS:n käyttöönotto vähentäisi päällekkäisyyksiä yritysten taloudellisessa raportoinnissa, parantaisi tilintarkastuksen laatua sekä lisäisi vertailukelpoisuutta suhteessa muihin maihin. Tilinpäätöksen laatuun vaikuttavien tekijöiden lisäksi sidosryhmien edustajat myös olivat pääasiallisesti yhtä mieltä siitä, että IFRS voisi toimia talouskasvun välineenä.

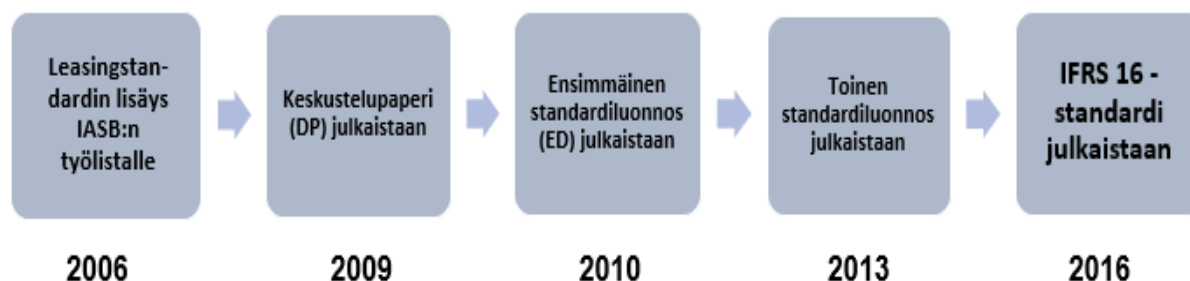
Myös Fuad, Juliarto ja Harto (2019, 205) olivat kiinnostuneita selvittämään, millä tavoin kansainvälisten tilinpäätösstandardien voidaan katsoa parantavan tilinpäätösinformaation laatua. Tutkijoiden mielenkiinto aihetta kohtaan syntyi, kun he kattavan kirjallisuuskatsauksen jälkeen päätyivät ristiriitaisiin tuloksiin.

Tutkijoiden mukaan nykyisten tutkimusten valossa on erittäin mahdotonta yksimielisesti todeta, että kansainvälisten tilinpäätösstandardien laajamittaisella implementoinnilla olisi enemmän positiivisia vaikutuksia kuin negatiivisia. Heidän mukaansa tutkimustulokset ovat edelleen huomattavan ristiriitaisia keskenään, vaikkakin IFRS:n vaikutuksia on tutkittu jo sen julkistamisesta lähtien. Tutkijoiden määrittelemät ensimmäiset kaksi laatukriteeriä tutkimuksessa olivat siirtovelkojen määrä taseessa, miten hyvistä uutisista ja tuloksista ilmoitetaan tilinpäätösraportoinnissa. Toiset kaksi olivat mahdolliset keinot, joilla keinotekoisesti parannetaan yrityksen tulosta ja tulosten jatkuvuus ja kestävyys. Tutkimus suoritettiin regressioanalyysillä hyväksikäyttäen paneelidataa indonesialaisten yritysten tilinpäätöksistä vuosilta 2008-2014. Tutkimustulosten perusteella tutkijat päätyivät johtopäätökseen, että IFRS:n voimaantulolla ei ole tilastollisesti merkittäviä positiivisia vaikutuksia indonesialaisten yritysten tilinpäätösinformaatioon, mutta tutkijat kuitenkin huomauttavat, että tutkimuksella on omat rajoituksensa kuten se, että siinä otettiin huomioon vain indonesialaiset teollisuusyritykset.

## **2.2. IFRS 16**

Kirjanpidossa ja laskentatoimessa tapahtuvia muutoksia ja muutokseen johtavia syitä on tutkittu aikaisemmassakin kirjallisuudessa, kuten Liguorin ja Steccolinin (2016) tekemässä tutkimuksessa, jossa vertailtiin 15 vuoden ajalta kahden italialaisen yrityksen suhdetta tilinpäätöskäytäntöjen muutokseen. IFRS 16-standardin käyttöönottoa on perusteltu pääosin sillä, että operatiivisten vuokrasopimusten aikaisempi tilinpäätöskäytäntö ei ole antanut sidosryhmille realistista tai oikeanlaista kuvaa yritysten taloudellisesta asemasta, jolloin sidosryhmät joutuivat itse tekemään oikaisuja yritysten tunnuslukuihin ja tekemään arvioita yritysten operatiivisista vuokrasopimusten määristä (Albuquerque, Marcelino, Rodrigues, Cariano 2017). IASB:n mukaan aikaisempi IAS 17-standardi salli myös liikaa strukturointimahdollisuuksia vuokrasopimusten tilinpäätöskäsittelyssä (KPMG 2016). Kyseisenkin standardiuudistuksen takana on siis sidosryhmien tarpeiden palvelu ja tilinpäätösinformaation kehittäminen. Kuvio 2







havainnollistaa IFRS 16 -standardin kehittymisen eri vaiheita aina leasingstandardin lisäyksestä IASB:n työlistalle valmiin standardin julkaisemiseen.



Kuvio 2. IFRS 16 -standardin voimaantulon eri vaiheet (IFRS 2016).

Tiivistetysti IFRS 16 lopetti aikaisemman vuokrasopimusten jaottelun operatiivisiin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimuksiin ja jatkossa operatiiviset vuokrasopimukset merkitään yritysten taseisiin varoina ja velkoina (IFRS 2016, 3). Taseen vastaavalle eli varoihin kirjataan vuokrasopimuksesta syntyvä käyttöoikeusomaisuuserä ja vastattavaa puolelle kirjataan vuokrasopimusvelka (PwC 2016).

Taulukko 1. Taseen muutokset (mukaihen IFRS 2016, 4).

	IAS17		IFRS 16
	Rahoitusleasingsopimus	Operatiivinen vuokrasopimus	Vuokrasopimukset
Vastaavaa (varat)	 	-	 
Vastattavaa (velat)	€€	-	€€
Taseen ulkopuoliset varat / omaisuuserät	-	  €€	-

Yksinkertaistettu esimerkki standardin vaikutuksista taseeseen on kuvattu yllä olevassa taulukossa, jossa operatiiviset vuokrasopimukset olivat aikaisemmin

taseen ulkopuolisia varoja, mutta IFRS 16-standardin myötä niistä tulee kirjata vuokrasopimusvelka sekä käyttöoikeusomaisuuserä.

### **2.3. IFRS 16-standardin tavoite, soveltamisala ja kirjaamista koskevat helpotukset**

IFRS 16 -standardissa määritellään vuokrasopimusten kirjaamista, arvostamista ja esittämistapaa sekä näistä tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevat periaatteet. Standardin tavoitteena on varmistaa, että sekä vuokralle ottajat että vuokralle antajat esittävät tilinpäätöksissään tietoa, joka kuvaa kyseistä liiketoimintaa totuuden mukaisella tavalla. Esitettävän tiedon on tarkoitus antaa tilinpäätösinformaation käyttäjille perusta arvioida, millainen vaikutus vuokrasopimuksilla on organisaatioiden taseeseen, tuloslaskelmaan ja rahavirtoihin (IFRS 16.1). Tässä luvussa keskitytään pääsääntöisesti standardin tuomiin muutoksiin vuokralle ottajan kannalta.

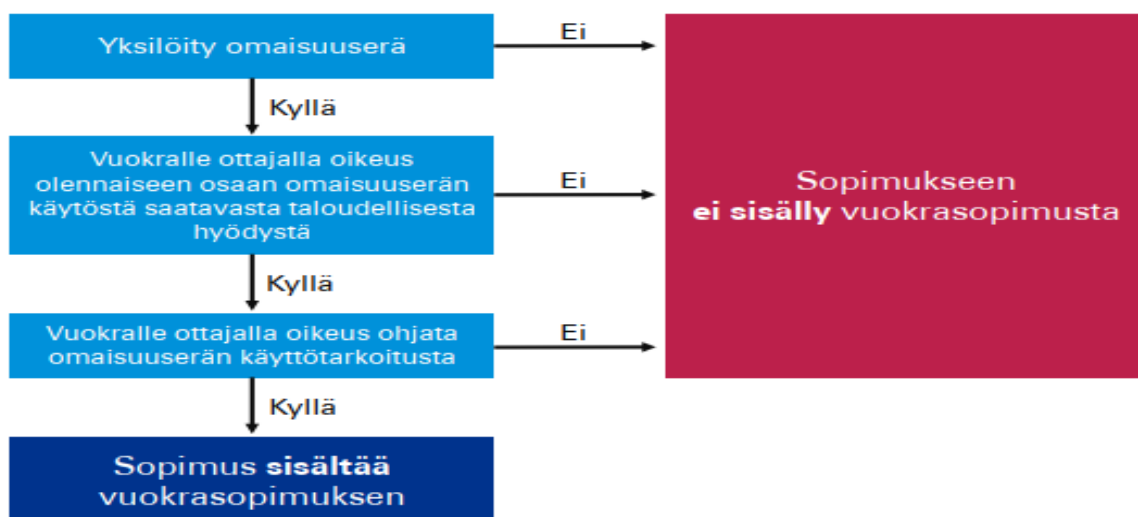
Yrityksen tai yhteisön tulee soveltaa tätä standardia kaikkiin vuokrasopimuksiin eli käyttöomaisuuseriä koskeviin vuokrasopimuksiin edelleenvuokrauksessa. Standardia ei kuitenkaan tarvitse noudattaa muutamissa erityistapauksissa, kuten vuokrasopimuksissa, jotka koskevat uusiutumattomien varantojen (mineraalit, öljyt ja maakaasut) etsintää tai käyttöä. Soveltamisalan ulkopuolelle on myös jätetty IAS 41 Maatalous -standardiin kuuluvia biologisia hyödykkeitä koskevia vuokrasopimukset. IFRIC 12:n kuuluvat palvelutoimilupajärjestelyt sekä IFRS 15:n Myyntituotot asiakassopimuksista soveltamisalaan kuuluvia vuokralle antajan myöntämiä henkistä omaisuutta koskevia lisenssit ovat jätetty IFRS 16-standardin soveltamisalan ulkopuolelle. (IFRS 16.3)

IFRS 16-standardi sisältää kaksi kirjaamiseen liittyvää helpotusta, joista molemmat ovat valinnaisia ja koskevat vain vuokralle ottajia. Jos sovelletaan näistä vain yhtä, vuokrasopimusten kirjanpitokäsittely on samankaltainen kuin aikaisempi operatiivisten vuokrasopimusten käsittely. Helpotus koskee sekä lyhytaikaisia vuokrasopimuksia ja sopimuksia, joiden kohteena oleva omaisuuserä on arvoltaan vähäinen (PwC 2016). Lyhytaikaiset sopimukset määritellään sopimuksiksi, jotka ovat kestoaltaan alle 12 kuukautta. Tällaisten vuokrasopimusten kohdalla vuokralle

ottajan on mahdollista sopimuskohtaisesti valita käyttääkö helpotusta olla merkitsemättä nämä lyhytaikaiset vuokrasopimukset taseeseen. Arvoltaan vähäiset vuokrasopimukset ovat sopimuksia, joiden käypä arvo on enintään 5000 euroa. Huomionarvoinen seikka on, että sekä uuden että käytetyn kohdeomaisuuden arvo määritellään sen mukaan mikä sen arvo on uutena. Arvoltaan vähäisiä sopimuksia ei siis tarvitse merkitä vuokralle ottajan taseeseen (KPMG 2016).

#### 2.4. Vuokrasopimusten määritelmä ja yksilöiminen

Yhteisön, joka soveltaa standardia tulee arvioida sopimuksen syntymisajankohtana, onko kyseessä vuokrasopimus tai sisältykö kyseiseen sopimukseen vuokrasopimus. Sopimus on määriteltävä vuokrasopimukseksi, mikäli se antaa oikeuden yksilöidyn omaisuuserän käyttöä koskevaan määräysvaltaan sopimuksessa sovitun ajanjaksoksi vastiketta vastaan (IFRS 16.9). Ajanjakso voidaan käsittää esimerkiksi tietyn omaisuuserän käytön määränä (IFRS 16.10). Yhteisön tulee uudelleen arvioida, onko kyseessä vuokrasopimus tai sisältykö siihen vuokrasopimus vain, jos sopimuksen ehdoissa tapahtuu muutoksia (IFRS 16.11). Alla olevassa kuviossa on esitetty kaavio, jonka avulla kyetään määrittelemään sopimuksen solmimishetkellä onko kyseessä vuokrasopimus.



Kuvio 3. Vuokrasopimukseen liittyvä analysointikaavio (KPMG 2016).

Omaisuuserä yksilöidään tavallisesti määrittelemällä se sopimuksessa nimenomaisesti. Omaisuuserän yksilöiminen voidaan myös kuitenkin toteuttaa

määrittelemällä se epäsuorasti ajankohtana, jolloin se luovutetaan asiakkaan käytettäväksi (IFRS 16. B13). Sopimuksen yksilöimisessä on tärkeää ottaa huomioon, että vaikkakin omaisuuserä olisi määritelty, asiakas ei omaa yksilöidyn omaisuuserän käyttöoikeutta, jos sopimuksen toimittajaosapuolella on koko sopimusajan tosiasiallinen oikeus korvata omaisuuserä toisella. Tosiasiallinen oikeus korvata omaisuuserä toisella ei toteudu silloin, kun oikeus on mahdollista toteuttaa vasta tietyinä ajankohtana tai vain tietyn tapahtuman toteutuessa (IFRS 16. B14-15). Omaisuuserän yksilöimiseen liittyy vielä sen kapasiteettiosuus. Kapasiteettiosuus on yksilöity omaisuuserä, jos se on fyysisesti erotettavissa tietyistä kokonaisuudesta kuten rakennuksen kerros. Kapasiteettiosuus, joka taas ei ole fyysisesti erotettavissa, ei ole yksilöity omaisuuserä, paitsi niissä tapauksissa, jossa se edustaa omaisuuserän kapasiteettia kaikilta olennaisilta osin (IFRS 16. B20).

## **2.5. Vuokrasopimusten kirjaaminen, arvostaminen ja esittämistapa**

Vuokralle ottajan tulee sopimuksen ajankohtana kirjata käyttöomaisuuserä sekä vuokrasopimusvelka (IFRS 16.22). IFRS 16:n vuokralle ottajan kannalta tarkoittaa sitä, että lähes kaikki vuokrasopimukset esitetään vuokralle ottajan taseessa varoina ja velkoina. Luokittelusta operatiivisiin eli muihin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimuksiin luovutaan. Tapa merkitä vuokrasopimukset taseeseen säilyy samankaltaisena kuin entisen IAS 17-standardin rahoitusleasingkäsittely. Vuokralle ottaja kirjaa taseen varoihin käyttöomaisuuserän perustuen oikeuteen hyödyntää kyseistä omaisuuserää, joka perustuu aikaisemmin mainittuihin käytännönalaisuuksiin. Tätä vastaava kirjaus tehdään vuokrasopimusvelaksi, jonka taseeseen merkittävä määrä perustuu tulevaisuudessa toteutuvien vuokratulojen nykyarvoon (KPMG 2016).

Käyttöomaisuuserän alkuperäisessä arvostamisessa vuokralle ottajan on sopimuksen alkamisajankohtana arvostettava käyttöoikeusomaisuuserä hankintamenoon (IFRS 16.23). Käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno on sisällytettävä seuraavat erät: vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen mukainen määrä, sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetut vuokrat, vuokralle ottajalle syntyneet mahdolliset alkuvaiheen välittömät menot ja arvio

kuluista, joita vuokralle ottajalle syntyy kohdeomaisuuserän purkamisesta ja poistamisesta, sen kohdepaikan palauttamisesta alkuperäiseen tilaan tai omaisuuserän palauttamisesta vuokraehdoissa vaadittavaan kuntoon (IFRS 16.24).

Vuokralle ottajan tulee sopimuksen alkamisajankohtana arvostaa vuokrasopimusvelka niiden vuokrien nykyarvoon, jota ei kyseisenä päivänä ole vielä maksettu. Diskonttauksessa on käytettävä sopimuksen sisäistä korkotasoa, mikäli se on helposti määritettävissä, muuten vuokralle ottajan on käytettävä vuokralle ottajan lisäluoton korkoa. Vuokrasopimusvelan arvoon sopimuksen alkamisajankohtana sisällytettävät vuokrat koostuvat kiinteistä maksuista, muuttuvista vuokrista, jäännösarvotakuiden perusteella maksettavista määristä, osto-option toteutushinnasta ja vuokrasopimuksen päättämisestä aiheutuvista sanktioista. Nämä ovat siis kohdeomaisuuserän käyttöoikeudesta vuokra-aikana suoritettavia maksuja, joita ei sopimuksen alkamisajankohtana ole vielä suoritettu. (IFRS 16.26-27)

Sopimuksen alkamisajankohan jälkeisillä tilikausilla vuokralle ottaja tulee useimmissa tapauksissa arvostamaan käyttöoikeusomaisuuserä hankintamenomallin mukaan, mutta tilanteen mukaan ja sovellettavista säännöksistä riippuen myös muut arvostusmallit ovat mahdollisia (IFRS 16.29). Käyttöoikeusomaisuuserästä kirjattavat poistot toteutetaan IAS 16:n Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardin määrittämällä tavalla. Kulut kirjataan näin ollen tasaerinä tai mulla johdonmukaisella tavalla, mikä kuvaa paremmin odotettua käyttöoikeusomaisuuserän kuluttamista. Tämän lisäksi käyttöoikeusomaisuuserään tulee soveltaa IAS 36:n Omaisuuserien arvon alentuminen -standardin arvonalentumisia kohtaan koskevia vaatimuksia (PwC 2016).

## **2.6. Standardin voimaantulo**

Yhteisön on tullut soveltaa IFRS 16 -standardia 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilta tilikausilta. Aikaisempi soveltaminen on silti ollut mahdollista, mikäli yhteisö on soveltanut IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardia tämän standardin soveltamisajankohtana tai tätä ennen (IFRS 16.C1). Standardi mahdollistaa kuitenkin tiettyjä vaihtoehtoisia menettelytapoja. Vuokrasopimusten määritelmään

nojautuen yhteisön on mahdollista siirtymävaiheessa soveltaa joko IFRS 16-standardin vuokrasopimusten määritelmää kaikkiin voimassa oleviin vuokrasopimuksiin tai soveltaa aikaisempaa IAS 17-standardin ja IFRIC 4-tulkinnan määritelmää vuokrasopimuksesta ennen voimaantulohetkeä alkaneisiin vuokrasopimuksiin (KPMG 2016).

Vuokralle ottajalle on kaksi eri vaihtoehtoa soveltaa tätä standardia vuokrasopimuksiinsa. Vuokralle ottaja voi soveltaa standardia takautuvasti jokaiseen esitettävään aiempaan raportointikauteen IAS 8 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidollisen arvioiden muutokset ja virheet -standardin mukaisesti (IFRS 16.C5). Toinen vaihtoehto on käyttää yksinkertaistetun takautuvan soveltamisen lähestymistapaa, jolloin yhteisö ei oikaise vertailukauden tietoja, vaan ottaa käyttöön IFRS 16 -standardin mukaisen vuokrasopimusten käsittelyn siirtymähetkestä alkaen ja suorittaa oikaisut siirtymähetken varoihin, velkoihin ja omaan pääomaan (KPMG 2016). Vuokralle ottajan on sovellettava valitsemaansa menettelytapaa jokaiseen vuokrasopimukseen, missä se on vuokralle ottaja (IFRS 16.C6).

Siirtymävaiheessa yhteisölle on annettu joitakin käytännön apukeinoja standardin soveltamisen aloittamisessa. Näistä yksi on esimerkiksi vapaus olla arvioimatta uudelleen, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältyykö siihen vuokrasopimus (IFRS 16.C3). Kun vuokralle ottaja soveltaa standardia takautuvasti aiemmin IAS 17:ssä luokiteltuihin operatiivisiin vuokrasopimuksiin, sen on mahdollista käyttää yhtä diskonttaus korkoa salkkuun, joka koostuu ominaispiirteiltään samankaltaisista vuokrasopimuksista. Nämä voivat olla esimerkiksi vuokrasopimuksia, joiden jäljellä oleva vuokra-aika on saman pituinen, joiden kohdeomaisuuserä kuuluu samaan luokkaan tai jotka sisältyvät samankaltaiseen taloudelliseen ympäristöön (IFRS 16.C10).

## **2.7. Oleelliset erot IAS 17:n ja IFRS 16:n välillä**

Tässä tutkimuksessa on keskitytty pääasiallisesti IFRS 16 tuomiin muutoksiin vuokralle ottajan kannalta ja vuokralle antajan kannalta tapahtuvat muutokset ovat käsitelty tiivistetysti, sillä vuokralle antajan kannalta muutokset eivät ole yhtä



oleellisia ja merkittäviä kuin vuokralle ottajan. Pääasiallisena tavoitteena on ymmärtää miten pankkialalla suhtaudutaan standardiuudistuksen vaikutuksiin tilinpäätöksiin ja niiden laadintaan, niistä saatavaan informaatioon ja miten tilinpäätöksissä ja tunnusluvuissa tapahtuvat muutokset pankkien toimintaan ja päätöksentekoon. Pankeilla on runsaasti ennen operatiiviseksi vuokrasopimuksiksi luokiteltuja vuokria, joiden kirjaaminen taseeseen tulee merkittävästi nostamaan pankkien taseen arvoa, jolla on mahdollisesti vaikutuksia pankkisäätelyn vakavaraisuusvaatimukseen (Peters 2018). Peters (2018) myös huomauttaa, miten pankit toimivat niin pienempien kuin suurempien yritysten rahoittajina ja vuokrasopimusten taseaktivoinnin seuraamista muutoksista yritysten tilinpäätöksiin pankit joutuvat arvioimaan uudella tavalla yritysten maksuvalmiutta ja lainojen sopimusehtoja Vuokralle antajien osalta pidetään voimassa IAS 17-standardin mukainen jako rahoitusleasingsopimukseen ja operatiivisiin vuokrasopimukseen (IFRS 16.61). Myöskään luokittelukriteereissä ei tapahdu muutoksia (IFRS 16.62). Standardiuudistuksen myötä vuokralle antajien tulee kuitenkin olla tietoisia standardin mukaisesta vuokrasopimuksen määritelmästä, edelleenvuokrauksen käsittelytavasta sekä myynti- ja takaisinvuokraustransaktioiden käsittelystä (KPMG 2016). Alla olevassa taulukossa on tuotu esiin keskeisiä eroja IAS 17:n ja IFRS 16:n välillä vuokralle ottajan kannalta, josta on selkeästi havaittavissa ainakin IFRS 16 vaikutus taseeseen, tuloslaskelmaan ja rahavirtalaskelmaan.

Taulukko 2. Keskeiset erot standardien välillä (mukaillen PwC 2016).

Aihe	IFRS 16	IAS 17
Vuokrasopimuksen määritelmä	Oikeus käyttää yksilöityä omaisuuserää ja oikeus määrätä sen käytöstä.	Pääpiirteittäin kuten IFRS 16, mutta eroja yksityiskohtaisessa ohjeistuksessa.
Sopimuksen osien erotus	Erillinen komponentti, mikäli erillinen hyöty vuokralle ottajalle tai sopimuksen osa ei ole erittäin riippuvainen muusta komponentista.	Ei erityistä ohjeistusta, paitsi maa-alueita ja rakennuksia koskevista sopimuksista.

Helputukset (vuokralle ottaja)	Lyhytaikaiset sopimukset (vuokra-aika < 12kk) Arvoltaan vähäiset omaisuuserät (arvo < 5000 USD)	Ei helputuksia
Tase	Käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka melkein kaikista sopimuksista.	Operatiivinen vuokrasopimus: ei kirjata varoja tai velkoja. Rahoitusleasingsopimus: vuokralle otettu omaisuuserä ja leasingvelka.
Tuloslaskelma	Poistot käyttöoikeusomaisuuserästä, muuttuvat vuokrat, jotka eivät sisälly vuokrasopimusvelkaan ja vuokramaksujen korko- osuus.	Operatiivinen vuokrasopimus: vuokrat tase-erissä. Rahoitusleasingsopimus: poistot vuokratusta omaisuuserästä, vuokramaksut vähennetään vuokrasopimusvelasta, jossa mukana efektiivinen korko.
Rahavirtalaskelma	Pääoman osuus vuokrasta: rahoituksen rahavirta. Koron osuus vuokrasta: liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirta.	Operatiivinen vuokrasopimus: liiketoiminnan rahavirta. Rahoitusleasingsopimus: sama periaate kuin IFRS 16.

Vuokralle ottajan kannalta IFRS 16 -standardin edellyttämä laskentamallin muutos on merkittävin muutos aikaisempaan IAS 17-standardiin sisältyvään ohjeistukseen verrattuna. Kuten edelläkin on mainittu ja yllä olevasta taulukosta huomattavissa nykyisen IFRS 16 -standardin mukaan vuokralle ottaja ei enää erottele vuokrasopimuksia rahoitusleasingsopimuksiin taseessa tai operatiivisiin vuokrasopimuksiin taseen ulkopuolella. Vuokralle ottajan tulee kirjata tietyistä poikkeuksista lukuun ottamatta vuokrasopimuksista käyttöoikeusomaisuuserä ja sitä vastaava vuokrasopimusvelka, joka perustuu sopimuksen kohteena olevan omaisuuserän käyttöoikeuteen vuokramaksua vastaan (PwC 2016).

Yksi merkittävä muutos, joka ei tule taulukosta ilmi, on myös vuokralle ottajan kannalta harkinnan käyttö vuokrasopimuksen määritelmässä. IAS 17 ollessa voimassa vuokralle ottajalta ei vaadittu samanlaista harkintakykyä vuokrasopimusten määritelmässä (Deloitte 2016). Vuokralle ottajan tulee tarkkaan

vuokrasopimuksen määritelmässä analysoida onko kyseessä yksilöity omaisuuserä, sisältyykö sopimukseen olennainen osa omaisuuserän käytöstä saatavaan taloudelliseen hyötyyn ja onko sillä oikeutta ohjata omaisuuserän käyttötarkoitusta (KPMG 2016).

Mittavat muutokset herättävät usein runsaasti keskustelua sekä huolenaiheita. Monesti yleisön huolenaiheiksi muutoksen kynnyksellä muodostuvat pelätyistä kustannuksista ja yleisestä muutoksen tuomasta epävarmuudesta (Puusa et al. 2014). Esimerkiksi Pawsey (2017, 116) yritti tutkimuksessaan selvittää, kuinka suuria kustannuksia IFRS:n adoptointi on aiheuttanut australialaisissa yrityksissä. Tutkimuksen mukaan vuosittaiset kirjanpitoon liittyvät ja standardien noudattamisesta koituvat kustannukset ovat suurimmillaan juuri kansainvälisten tilinpäätösstandardien astuessa voimaan (Pawsey 2017, 131). IASB:n mukaan IFRS 16 -standardin tuomat hyödyt tulevat kuitenkin kattamaan sen tuottamat kustannukset. Sen mukaan IFRS 16 tulee ainakin helpottamaan sidosryhmien työtä antamalla totuuden mukaisemman kuvan yrityksen varoista ja veloista sekä parantamalla vertailukelpoisuutta vuokraavien yritysten välillä (IFRS 2016).

### 3. Taseaktiivoinnin vaikutukset tilinpäätöksiin

Tässä luvussa tarkastelun kohteena ovat alan kirjallisuus ja tutkimukset, jotka ovat pyrkineet selvittämään, minkälainen vaikutus vuokrasopimusten taseaktiivoinnilla on yritysten tilinpäätöksiin ja tunnuslukuihin sekä hahmottaa sitä, mitkä tulevat olemaan IFRS 16 -standardin käytännön vaikutukset eri yritysten toimintaan. Aihe on tärkeä tuoda esille, sillä tutkimuksen pohjustamisen kannalta se on oleellista. Ongelma on herättänyt keskustelua ja mielenkiintoa jo varsin aikaisessa vaiheessa laskentatoimen ja kirjanpidon tutkimuksessa. Luvussa edetään alan ensimmäisistä ja varhaisimmista tutkimuksista aina viimeisiin artikkelihin, jotta tutkimuskentässä tapahtuneet ajatusmallien ja näkökulmien muutokset olisivat selkeästi nähtävissä. Lopussa kootaan vielä yhteen aikaisempien tutkimusten päänäkökulmat ja tulokset. Alla olevassa taulukossa on esitetty tämän työn kannalta merkittävimmät tutkimukset.

Taulukko 3. Tutkimuksen kannalta keskeisimmät lähteet.

Tekijät, vuosi	Tutkimuksen nimi	Menetelmä / Tunnusluvut	Tulokset
Nelson (1963)	Capitalizing leases - The effect on financial ratios.	15 tunnusluvun vertaaminen ennen ja jälkeen taseaktiivoinnin.	Muutokset current ratiassa ja velan suhteessa kokonaisuutena.
Imhoff, Lipe & Wright (1991)	Operating leases: Impact of Constructive Capitalization.	"Constructive capitalization" malli, ROA, D/E-luku vertailussa.	ROA-luvussa 10-34 % lasku ja D/E-luvussa 47-191 %.
Imhoff et al. (1997)	Operating Leases: Income Effects of Constructive Capitalization.	"Constructive capitalization" malli, ROA- ja ROE-luku vertailussa 14 yrityksen välillä 7 toimialalta.	Taseaktiivoinnin jälkeen ROE-luku 9 % nousuun edellisestä vuodesta ja ROA-luku 6 % laskuun.

Bennett & Bradbury (2003)	Capitalizing Non-cancellable Operating Leases.	"Constructive capitalization" malli ja käyttöleasingsopimusten mallintamismenetelmä.	Velkojen kasvu keskiarvolta 23 %, kokonaispääoman kasvu 9 %, current ration heikkeneminen 15 %.
Campbell (1984)	An application for protocol analysis to the "little GAAP" Controversy.	Haastattelututkimus pankkien päätöksenteosta lainanantoon liittyen, jossa pankit jaettiin kahteen ryhmään kahden eri tavalla laadittujen tilinpäätösten perusteella.	Ryhmä, jolla ei ollut informaatiota vuokrasopimusten määrästä, olisi halunnut päästä tähän informaatioon käsiksi.
Giner & Pardo (2017)	Operating lease decision and the impact of capitalization in a bank-oriented country.	"Constructive capitalization" malli, aineisto koostui 70 yrityksen tilinpäätöstiedoista, jotka oli jaettu kuuteen kategoriaan toimialan perusteella. Tarkastelussa IFRS 16 vaikutus vuokrasopimusten tekemiseen.	Tunnuslukujen muutoksen seurauksena tiettyjen yritysten lainaehtojen rikkoutuminen.

### 3.1. Ensimmäiset tutkimukset koskien tunnuslukuja

Nelson (1963) oli ensimmäisiä tutkijoita, joka toi esiin huolenaiheen siitä, miten yritysten tilinpäätöksissä ei anneta riittävää kuvaa pitkäaikaisten vuokrasopimusten vaikutuksista yritysten taloudelliseen asemaan. Hänen mukaansa vallitseva näkemys alan ammattilaisten keskuudessa oli se, että vuokrasopimusten kapitalisoinnilla olisi vain negatiivisia vaikutuksia ja nämä vaikutukset juuri tunnuslukuihin olisivat moninkertaisia toimialasta riippuen. Nelsonin tavoite oli yrittää selvittää, jos vuokrasopimusten taseaktivointi vaikuttaisi merkittävästi yritysten tunnuslukuihin sekä jos sidosryhmien päätöksenteko paranisi huomattavasti taseaktivoinnin jälkeen. Tutkimuksessa vertailtiin 15 eri tunnuslukua

ja vertailussa oli mukana 11 yhdysvaltalaisista yritystä ja yritykset oli asetettu paremmuusjärjestykseen tunnuslukujen pohjalta ennen vuokrasopimusten taseaktivointia. Tutkimuksessa tarkasteltiin tämän pohjalta, miten yritysten järjestys muuttui taseaktivoinnin jälkeen. Merkittävimmät muutokset tunnusluvuissa ja taseen erissä tapahtuivat current ratioissa, velan määrässä suhteessa omaan pääomaan sekä kokonaispääomaan.

Myös Bowman (1980, 237) oli melko varhaisessa vaiheessa kiinnostunut selvittämään, mikä on pitkäaikaisten vuokrasuhteiden vaikutus yrityskohtaiseen markkinariskiin. Tarkoituksena oli selvittää, mikäli ulkopuoliset sidosryhmät mielsivät yrityksen vuokrasopimukset velaksi tai vieraaksi pääomaksi. Elam (1975) oli taas kiinnostunut selvittämään, onko mahdollista paremmin ennustaa konkurssreja vuokrasopimusten taseaktivoinnin seurauksena. Kummankaan tutkimuksessaan ei kuitenkaan saatu tilastollisesti merkittäviä tuloksia, joten nollahypoteesit jäivät voimaan molemmissa tutkimuksissa. Tutkijoiden mukaan, tutkimuksissa käytetyillä malleilla ei pystytty vielä kovinkaan tarkasti mallintamaan, miten vuokrasopimusten taseaktivointi vaikuttaa tilinpäätöksiin ja tunnuslukuihin.

Yksi merkittävimmistä alan tutkimuksista ilmestyi vuonna 1991, kun Imhoff, Lipe ja Wright (1991, 51) julkaisivat tutkimuksen, jossa vuokrasopimukset merkittiin uuden mallin avulla taseeseen veloiksi. Myös Imhoffin et al. (1991) tavoite oli tutkimuksessa osoittaa, kuinka yritykset hyödyntävät huomattavasti enemmän velkaa vuokrasopimusten muodossa, kuin mitä he esittävät tilinpäätöksissä. Vuokrasopimusten aiheuttamien kulujen merkitseminen pelkästään vuokratulueiksi ei myöskään heidän mielestään antanut oikeaa ja riittävää kuvaa yrityksen taloudellisesta asemasta. Tutkimuksessa esitelty malli "constructive capitalization" toimii monen moderninkin tutkimuksen kulmakivenä, jotka tutkivat vuokrasopimusten taseaktivoinnin vaikutuksia. Mallin avulla tutkijoiden mukaan pystytään arvioimaan taseeseen aktivoitavien leasingsovimusten arvo sekä laskemaan yritysten taloudellisia tunnuslukuja, sillä periaatteella että ne olisivat aktivoitu taseeseen ja vuokrasopimuksen alkamisajankohtana. Tutkimuksessa tarkasteltiin yhtiöpareja 7 eri toimialalta eli 14 yritystä, jotka olivat kokoluokaltaan samansuuruisia, mutta erosivat kuitenkin leasingvastuiden osalta toisistaan. Vuokrasopimusten taseaktivoinnin vaikutuksia tarkasteltiin kahden tunnusluvun

kannalta, jotka olivat velan suhde omaan pääomaan ja pääoman tuotto prosentti. Tutkimustulosten lisäksi tutkijat huomauttavat, että tunnuslukujen vertailussa toimialojen tai yritysten kesken olisikin tärkeää ottaa huomioon vuokrasopimusten määrä ja oikaista tunnusluvut heidän esittelemällään metodilla.

Samat tutkijat julkaisivat kuitenkin uuden tutkimuksen kuusi vuotta myöhemmin, sillä vuokrasopimusten määrä ja rooli oli lisääntynyt entisestään yritysten toiminnassa ja heidän mielestään vanhassa taseaktiivimallissa oli tiettyjä ongelmia (Imhoff, Lipe & Wright 1997, 12). He päättivät uudistaa malliaan siten, että siinä otettaisiin myös huomioon vuokrasopimusten taseaktiivoinnin vaikutus yritysten tuottoihin ja tulokseen. Aikaisemmin tehdyssä tutkimuksessa oli nimittäin havaittu, että esimerkiksi lentoyhtiöiden tilikauden tulos oli laskenut 22 % (mediaani), mutta liikevoiton mediaanikasvu oli 34 % vuokrasopimusten taseaktiivoinnin jälkeen. Uudessa tutkimuksessa tarkasteluun otettiin liiketulos, liikevoitto, koko pääoman tuotto prosentti ja oman pääoman tuotto prosentti. Tarkasteluun otettiin lentoyhtiö Southwest Airlines, K-Mart yhtiön operatiivisten vuokrasopimusten vaikutus tilikausien 1994 ja 1995 välillä sekä kaksi elintarviketeollisuudessa toimivaa yritystä Weis Markets ja National Convenience Store.

Aihetta tutkittiin myös varhaisessa vaiheessa Yhdysvaltojen ulkopuolella. Beattie, Edwards ja Goodcare (1998, 233) aloittivat keskustelun vuokrasopimusten taseaktiivoinnista, kun IFR 5 -standardi julkaistiin. Tutkimuksessa olikin tarkoitus selvittää, mikä standardimuutoksen vaikutus olisi ollut yritysten tunnuslukuihin, jos se olisi joskus astunut voimaan. Beattie et al. (1998, 234) hyödynsivät tutkimuksessaan Imhoffin ym. kehittämää ”constructive capitalization” mallia, mutta tekivät siihen joitakin muutoksia, jotta se soveltuisi paremmin isobritannialaiseen kirjanpito- ja verotuskäytäntöön. Tutkimus kohdistui 232 paikalliseen yritykseen ja siihen valittiin yhdeksän eri tunnuslukua tarkasteltavaksi, joiden muutoksia analysoitiin vuokrasopimusten taseaktiivoinnin jälkeen. Tutkijat arvioivat yrityskohtaisesti vuokrasopimusten jäljellä olevan ajan, käyttöomaisuuserän määrän suhteen vuokrasopimusvelkaan ja efektiivisen veroasteen.

### 3.2. Uudempia tutkimuksia tunnusluvuista

Nykypäivään tultaessa vuokrasopimusten taseaktivointia tarkasteleva tieteellinen kirjallisuus on kansainvälistynyt entisestään ja aiheesta on julkaistu laaja kirjo tutkimuksia varsinkin sen jälkeen, kun IFRS 16 -standardi julkaistiin. Magli, Nobolo ja Ogliari (2018, 76) julkaisivat vuonna 2018 tutkimuksen, jossa he yrittivät selvittää IFRS 16 -standardin tuomia muutoksia eri toimialoja edustavien yritysten taloudelliseen suorituskykyyn ja niiden mahdollisuuksiin hyväksikäyttää velan vipuvaikutusta muutoksen jälkeen. Tutkimus keskittyi italialaisiin yhtiöihin eri toimialoilta ja tarkasteluun otettiin mukaan 113 eri julkisesti noteerattua yhtiötä. Tutkimuksessa tarkasteltiin yritysten aikaisempia tilinpäätöksiä vuodelta 2016 asti ja tarkasteluun otettiin yritysten sen hetkiset vuokrasopimusten arvo ja määrä, kokonaistulot – ja velat, oma pääoma ja käyttökate. Aikaisempien tilinpäätösten perusteella tutkijat arvioivat tilinpäätöksissä tapahtuvaa kehitystä standardin voimaantulosta lähtien. Yhteenvetona Magli et al. (2018, 88) toteavat, että yritysten kokonaisvelka tulee kasvamaan keskimääräisesti 23 % ja velan suhde omaan pääomaan 6 %. He myös huomauttavat, että standardiuudistuksella tulee olemaan vaikutuksia mm. kovenantteihin, rahoituksen hintaan ja yritysten taloudelliseen raportointiin.

Bennettin ja Bradburyn (2003) on yksi ensimmäisistä 2000-luvulla tehdyistä tutkimuksista, joka käsitteli vuokrasopimusten taseaktivoinnin vaikutuksia uusiseelantilaisten yritysten kannalta. Tutkimus oli yksi ensimmäisistä aihetta käsittelevistä tutkimuksista, jossa tarkasteltiin yrityksiä Yhdysvaltojen ulkopuolella. Tämä on hyvä ottaa huomioon, sillä eri maiden vuokrasopimukset eroavat toisistaan ainakin sopimusehtojensa ja diskonttaus korkotason puolesta. Tutkimusotos koostui 38 uusiseelantilaisesta pörssi-yhtiöstä ja siinä käytettiin kahta erilaista tutkimusmenetelmää. Ensimmäinen oli käyttöleasingsopimusten taseaktivointien mallintamismenetelmä ja toinen oli jo tässäkin tutkimuksessa aikaisemmin mainittu Imhoffin et al. (1991;1997) ”constructive capitalization” -malli. Tutkimuksessa johdetuissa tuloksissa vuokrasopimusten taseaktivointi johti siihen, että yritysten velkaantuneisuus kasvoi keskimääräisesti 10,6 %, myös maksuvalmius current ratio -tunnusluvulla mitattuna laski huomattavasti sekä velan määrä kasvoi yli 20 prosenttia, joka selittyy vuokravastuiden huomattavalla lisääntymisellä. Tutkijat



tuovat esiin myös sen, että mikäli vuokrasopimusten mediaani voimassaoloaika pidentyisi viidestä vuodesta kuuteen vuoteen, se kasvattaisi vuokravelkoja jo 3 prosentilla.

Fülbier et al. (2008, 122-123) pyrkivät myös selvittämään vuokrasopimusten taseaktivoinnin vaikutuksia listattujen saksalaisten yritysten tilinpäätöksiin, kannattavuuteen ja tuottavuuteen. Tutkimus koostui 90 saksalaisesta pörssiyhtiöstä ja tutkimuksessa hyödynnettiin kyseisten yritysten tilinpäätöksiä vuosilta 2003-2004. Hekin käyttivät tutkimuksessaan Imhoffin et al. (1991;1997) kehittämää ”constructive capitalization” -mallia, johon tehtiin tiettyjä muutoksia. Esimerkiksi Fülbier et al. (2008, 130) käyttivät mallissan matalimpia diskonttauskorkotasoja kuin alkuperäisessä mallissa, joka johti tutkimuksessa kohtalaisesti korkeampiin käyttöoikeusomaisuuseriin ja vuokravelkojen kasvuun, mutta kuitenkin maltillisempiin vaikutuksiin omavaraisuuteen. Tutkimuksen tuloksissa on selkeästi nähtävissä, miten vuokrasopimusten taseaktivoinnin vaikutukset poikkeavat merkitykseltään toimialasta riippuen. Varsinkin muoti- ja vähittäiskauppa ovat tunnuslukujen valossa toimialat, joihin taseaktivointi vaikuttaa eniten.

Yksi viimeisimmistä tutkimuksista, jossa hyödynnetään Imhoffin et al. (1991;1997) kehittämää vuokrasopimusten taseaktivoinnin vaikutusmallia, on Wongin ja Joshin (2015, 27) suorittama tutkimus, jossa he yrittivät selvittää aktivoinnin vaikutuksia australialaisiin pörssiyhtiöihin. Tutkimus koostui 170 pörssiyhtiöstä ja myös tässä tutkimuksessa päädytään lopputulokseen, jossa velan suhde omaan pääomaan (D/E) kasvaa noin 32 % ja velan suhde kokonaispääomaan noin 10 % (D/A). Taseaktivoinnilla oli vaikutuksia myös yhtiöiden tuottavuuteen ja yhtiöiden pääoman tuottoaste (ROA) laski noin 15 %. Myös oman pääoman tuottoaste (ROE) laski, mutta vain 1,23 prosentilla. Tutkimuksen tulokset ovat linjassa aikaisempien tutkimusten kanssa, mutta tulokset eivät kuitenkaan ole aivan yhtä merkittäviä kuin varhaisemmissa tutkimuksissa. Tämä saattaa osaltaan johtuu siitä, että IASB:n julkaisemia vuokrasopimusten tilinpäätöskäsittelyä koskevaa konkreettista ohjeistusta ei ollut saatavilla ennen vuotta 2010. Myös Wong ja Joshi (2015, 40-41) ilmaisevat yhteenvedossaan, että taseaktivoinnin vaikutukset eivät tule ainoastaan näkymään yhtiöiden tilinpäätöksissä ja tunnusluvuissa, vaan taseaktivoinnin on

mahdollista vaikuttaa yritysten tavoitetuloksiin, velkasopimusten luonteeseen ja osakekursseihin.

Vuokrasopimusten taseaktivointia on tutkittu myös muilla menetelmillä kuten Monte Carlo -simulaatiolla, joka pohjautuu todennäköisyyslaskentaan ja sen avulla on mahdollista toistaa useaan otteeseen peräkkäin saman tyyppisiä laskelmia, jotka perustuvat tiettyihin algoritmeihin. Giner, Merello ja Pardo (2018, 836) pyrkivät selvittämään nimenomaan IFRS 16 -standardin tuomia muutoksia sadan suurimman eurooppalaisen pörssiyhtiöiden tunnuslukuihin. Tutkimusmetodia perusteltiin sillä, että tutkijoiden mukaan Monte Carlo -simulaatio antaa realistisemmän kuvan taseaktivoinnin vaikutuksista kuin aiempien vuosien tilinpäätösten pohjalta tehdyt tutkimukset. Giner et al. (2018, 838) tavoitteena oli muodostaa viiden vuoden ennuste kehityksestä, ja he käsittelivät tutkimuksessaan viittä eri tunnuslukua, jotka olivat omavaraisuusaste, velkojen maturiteetti, maksuvalmius, koko pääoman tuottoaste ja oman pääoman tuottavuus. Tämänkin tutkimuksen tulokset ovat melko yhteneväisiä aiemman kirjallisuuden kanssa, jotka osoittavat, että yritysten velkaantuneisuus sekä oman pääoman tuotto tulevat kasvamaan ja vastaavasti velkojen maturiteetti, maksuvalmius ja kokonaispääoman tuottoaste tulevat laskemaan standardimuutoksen myötä.

### **3.3. Taseaktivoinnin ja tunnuslukujen merkitys pankkisektorin kannalta**

Pankkien myöntäessä rahoitusta tai lainaa yrityksille, joutuvat ne aina arvioimaan yrityksen riskisyyttä tietyillä mittareilla. Ne voivat pohjautua yrityksen suorituskykyyn, vakavaraisuuteen tai tulevaisuuden tuloksentekepotentiaaliin. Yrityskohtaisen riskin määrittäminen on kriittistä, sillä esimerkiksi yhdysvaltalaisen pankkien lainoista suurin osa myönnetään yrityksille (Mishkin 2016, 236). Deakins ja Hussain (1994, 323) pyrkivät selvittämään, millä kriteereillä isobritannialaiset pankit arvioivat yrityksiä lainaa antaessa. Tutkimuksessa keskityttiin pk-yrityksiin palveleviin pankkeihin ja se toteutettiin haastattelemalla 30 pankinjohtajaa, jolla yritettiin selvittää tärkeimmät määrittävät tekijät. Kyselyyn vastanneista johtajista 83 % piti yrityksen velkaantuneisuutta tärkeimpänä lainanantoon vaikuttavana tekijänä. Toiseksi tärkeimmäksi kriteeriksi ilmeni yrittäjien taloudellinen asema (73 %) ja kolmanneksi tärkein kriteeri katsottiin olevan yrityksen tase ja tuloslaskelma (66 %)

(Deakins & Hussain 1994, 327). Tutkijat kuitenkin ovat tutkimuksen johtopäätöksissä sitä mieltä, että pankin johtajat keskittyvät liikaa tilinpäätöksestä saatavaan informaatioon ja esimerkiksi velan suhteeseen, kun riskianalyyseissä olisi oleellista myös paneutua omistajien kykyyn johtaa yritystä, hallita resursseja ja heidän tekniseen osaamiseensa (Deakins & Hussain 1994, 332).

Campbell (329, 1984) pyrki tutkimuksessaan selvittämään yhdysvaltalaisen pankkien informaatiotarvetta koskien lainarahoituksen myöntämistä verrattain pienille yrityksille. Tutkimus suoritettiin haastatteluilla, joilla yritettiin kartoittaa pankkien näkemyksiä siitä, mitkä tilinpäätöksestä saatavat tiedot ovat hyödyllisimpiä lainaa myöntäessä. Tilinpäätöstiedot oli päätetty jakaa neljään eri osa-alueeseen, jotka olivat osakekohtainen tulos, laskennallinen verovelka, yrityksen vuokrasopimusten määrä sekä inflaatiokorjatut tilinpäätösluvut. Tutkimuksessa pankkien työntekijöille annettiin kaksi eri tavalla laadittua tilinpäätöstä ja niistä saatavien tietojen perusteella, heidän piti tehdä päätös lainan myöntämisestä. Yksi tilinpäätöksistä oli laadittu "big GAAP" -standardien perusteella ja toinen "little GAAP" -standardien. Jälkimmäisessä standardissa vuokrasopimukset eivät olleet aktivoitu taseeseen ja ryhmä, joka teki päätöksensä tämän standardin mukaan, oli suurimmilta osin kiinnostunut tietämään vuokrasopimusvelan määrän taseessa.

Berry ja Robertson (2006, 175) yrittivät tutkimuksessaan selvittää millä tavoin pankit ovat muuttaneet yrityksistä saatavilla olevaa informaatiota päätöksentekoprosessissaan ajan saatossa. Tutkimus vertasi saatuja tuloksia aikaisempaan, vuonna 1985 suoritettuun tutkimukseen (Berry, Citron & Jarvis 1985). Tutkimusmenetelmänä käytettiin kyselylomaketta, joka lähetettiin 192 ulkomaisille Iso-Britanniassa toimiville pankeille, jotka olivat aktiivisia yritysluottojen myöntäjiä ja joista monet olivat pankkeja, jotka olivat osallistuneet jo alkuperäiseen Berry et al. (1985) teettämään tutkimukseen. Kyselylomakkeen rakenne pyrittiin pitämään mahdollisimman samankaltaisena kuin alkuperäisen tutkimuksen ja se koostui neljästä pääteemasta (Berry & Robertson 2006, 179-180). Tunnusluvuista tärkeimmiksi nousivat vuonna 2006 maksuvalmiuden tunnusluvut kuten "quick ratio" ja "current ratio", joka oli vuoden 1985 tutkimuksessa vasta kolmannella sijalla. Yrityksen omavaraisuus oli noussut toiselle sijalle, kun taas suurin osa pankeista ei

pitänyt yrityksen tuottavuutta yhtä tärkeänä. Tutkimuksessa ilmenee myös se, kuinka suurin osa pankeista ovat sitä mieltä, että taseen ulkopuoliset rahoituksen erät tulisi sisällyttää yritysten tilinpäätöksiin (Berry & Robertson 2006, 187-188).

Durocher ja Fortin (2009, 9-10) tutkivat leasingsovimusten taseaktivoinnin vaikutuksia Kanadan pankkisektorin kannalta. Tutkijat pyrkivät selvittämään Kanadassa toimivien pankkien mielipiteitä taseaktivoinnin vaikutuksista lainanantoon ja luotonmyöntämiseen sekä pankin kykyyn tehdä riskianalyysejä yrityksistä. Tutkimus toteutettiin neliosaisella kyselylomakkeella ja lomakkeet lähetettiin 119 pankkiirille, jotka hyödynsivät työssään yritysten tilinpäätösinformaatiota ja näistä 65 todellisuudessa vastasi lomakkeeseen. Tutkimuksessa oli määritelty 3 tutkimusongelmaa, joista ensimmäinen oli selvittää pankkiirien mielipide vuokrasopimusten taseaktivoinnin vaikutuksista lainanantoprosessiin. Toinen tavoite oli kartoittaa heidän suhtautumistaan sen hetkisen G4+1-standardiasettajien ehdottamiin muutoksiin vuokrasopimusten tilinpäätöskäsittelyyn. Kyselytutkimuksen viimeinen tavoite oli selvittää pankkiirien käsitys siitä, miten taseaktivointi vaikuttaa luotonmyöntämiseen. Tutkimuksen johtopäätöksissä todetaan, että pankit uskovat vahvasti, että leasingsovimusten taseaktivointi helpottaisi heidän lainanantoprosessiaan sekä riskianalyysin tekemistä.

Altamuro, Johnston, Pandit ja Zhang (2014, 551) tutkivat sitä, miten vuokrasopimusten taseaktivointi vaikuttaa erilaisten yritysten luottoluokitukseen ja sitä kautta yritysten lainarahoituksen saamiseen. Tutkijoiden näkemyksen mukaan vuokrasopimusten sen aikainen tilinpäätöskäsittely keinotekoisesti paransi yritysten tuottavuutta ja vähensi velan määrää taseessa. Tutkimuksen aineisto koostui 5 812 pankkilainasta, jotka oli myönnetty vuosien 2000-2009 välillä. Lainojen riskitasoa verrattiin keskenään regressioanalyysin avulla vertailemalla kahta mallilla, jossa ensimmäisessä otettiin huomioon S&P:n määrittelemät 8 tunnuslukua luottoluokitusriskiä määritellesä ja toisessa niihin lisättiin vuokrasopimusten taseaktivoinnin vaikutus (Altamuro et al. 2014, 556). Taseaktivoinnin vaikutus tunnuslukuihin määriteltiin myös Imhoffin et al. (1991;1997) laatiman mallin mukaan. Tutkimustulosten perusteella tutkijat nostavat esiin huolen vaikutuksista, jota voimassa oleva käyttöleasingsovimusten taseaktivointi on mahdollista aiheuttaa,

sillä sopimusten taloudellisia vaikutuksia ei oteta heidän näkemyksensä mukaan oikealla tavalla huomioon (Altamuro et al. 2014, 576).

Giner ja Pardo (2017, 1886) motivoituivat standardimuutoksen myötä selvittämään, mitkä tekijät vaikuttavat yritysten päätökseen tehdä operatiivisia vuokrasopimuksia ja miten IFRS 16 -standardin voimaantulo mahdollisesti muuttaa sitä. Tutkimuksessa keskityttiin espanjalaisiin yrityksiin, jotka käyttävät rahoituksessaan merkittävästi pankkirahoitusta. Tutkimuksen aineisto koostui 70 yrityksen tilinpäätöstiedoista vuosilta 2011-2013 ja taseen ulkopuolisten velkojen määrä arvioitiin ”constructive capitalization” -mallin avulla ja yritykset jaettiin vielä kuuteen eri kategoriaan. Tutkijoiden mukaan tutkimuksen tulokset osoittavat ainakin sen, että monet runsaasti lainarahoitusta käyttävät yritykset tulevat mahdollisesti rikkomaan lainaehtojansa vuokrasopimusten taseaktivoinnin seurauksena, koska sillä on huomattava vaikutus yritysten tunnuslukuihin ja pankit monitoroivat yrityksiä pitkälti tilinpäätösten tunnuslukujen pohjalta. Tutkimuksessa suoritettujen mallien perusteella tutkijoiden näkemys on myös se, että yritykset, jotka ovat jo tunnuslukujensa valossa lähempänä lainaehtojen rikkomista, hyödyntävät enemmän operatiivisia vuokrasopimuksia toiminnassaan.

### **3.4. Kokoavia näkemyksiä tutkimuksista ja kirjallisuudesta**

Vuokrasopimusten taseaktivointi on ollut kiinnostuksen kohteena jo useamman vuosikymmenen, ja mielenkiinto aihetta kohtaan on säilynyt tutkimuskentässä nykypäivään asti. Tutkijat, kuten Nelson (1963) ja Bowman (1980) olivat kiinnostuneet selvittämään vuokrasopimusten taseaktivoinnin vaikutusta yritysten toimintaan, tilinpäätöksiin ja tunnuslukuihin. Useat tutkijat esittivät jo varhaisessa vaiheessa myös kritiikkiä sen hetkistä vuokrasopimusten tilinpäätöskäytäntöä kohtaan, sillä he uskoivat vahvasti, että vuokrasopimusten jättäminen taseen ulkopuolelle ei anna oikeanlaista ja riittävää kuvaa yrityksen taloudellisesta asemasta sekä heikentää tilinpäätösinformaation vertailtavuutta. Nämä huolenaiheet ovat myöskin pitkälti vaikuttaneet IASB:n päätökseen ottaa käyttöön IFRS 16 -standardi.

Uudemmat tutkimukset aiheesta ovat sittemmin keskittyneet enemmän tarkastelemaan juuri leasing sopimusten taseaktivoinnin vaikutusta yritysten tunnuslukuihin. Näistä merkittävimmät ovat Imhoffin et al. (1991;1997) laatimat tutkimukset, jossa he esittelivät leasing sopimusten taseaktivointimallin, jota on sittemmin hyödynnetty myös uusimmissa alan tutkimuksissa, kuten Fülbier et al. (2008) laatimassa tutkimuksessa. Kyseisen mallin avulla monissa tutkimuksissa on päästy samankaltaisiin tuloksiin vuokrasopimusten, jossa on keskitytty taseaktivoinnin ja tunnuslukujen yhteyteen. Tutkimusten perusteella tutkijat vaikuttavat olevan melko yksimielisiä siitä, että leasing sopimusten taseaktivoinnilla on huomattava vaikutus yritysten vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden tunnuslukuihin. Näkemyksistä tuottavuuden tunnuslukuihin, kuten oman pääoman tuottavuuteen, ei kuitenkaan suhtauduta yhtä yksiselitteisesti.

Vuokrasopimusten taseaktivoinnin merkitystä pankkisektorin kannalta löytyy tyydyttävästi, mutta suurin osa alan kirjallisuudesta on keskittynyt pääasiassa taseaktivoinnin vaikutuksiin yritysten tilinpäätöksiin. Mutta, kuten Campbellin (1985) laatima tutkimus osoitti, pankit ovat olleet kiinnostuneita tietämään leasing sopimusten todellisen arvon taseessa ja tutkimustulokset vahvistavat, että pankit oman näkemyksen mukaan pystyisivät tekemään parempia arvioita yrityskohtaisesta riskistä, mikäli vuokrasopimukset olisivat aktivoituja taseeseen. Aikaisemmat tutkimukset ovat kuitenkin keskittyneet laajemmin pankkien informaatiotarpeeseen lainananto- ja luotonmyöntämisprosesseissaan, mutta esimerkiksi uudemmista tutkimustuloksista myös Durocher et al. (2009) vahvistavat, että pankkisektori uskoo leasing sopimusten taseaktivoinnin helpottavan niiden päätöksentekoa ja riskianalyysiä. Tämän tutkimuksen yhtenä tavoitteena onkin jatkaa aikaisempia tutkimuksia ja luoda uutta tietoa siitä, miten pankkisektori suhtautuu vuokrasopimusten taseaktivointiin. Standardimuutoksen tuomat muutokset ymmärretään varmasti tulevaisuudessa entistä paremmin, kun IFRS 16 -standardi on ollut kauemmin käytössä ja sen vaikutukset ovat selkeämmin nähtävissä.

## 4. Tutkimuksen toteutus

Tutkimuksen seuraavassa vaiheessa esitetään työn empiirinen osio ja toteutetaan varsinainen tutkimus. Ensin esitellään tutkimusaineisto ja tutkimusmenetelmä, jota työssä tullaan käyttämään. Tutkimus on luonteeltaan laadullinen ja empiirisessä osiossa tutkitaan ja tarkastellaan, miten kohdeyhteisöt ovat kommentoinut standardiluonnoksen eri kohtia ja kokonaisuuksia. Työssä käydään läpi kaikki oleelliset seikat standardiuudistukseen sekä kommenttikirjeiden kysymyksiin liittyen sekä ja selvitetään millä tavalla pankit sekä pankkitoimintaa edustavat järjestöt suhtautuvat tilinpäätöksessä tapahtuviin muutoksiin, millaisia haasteita standardiuudistukseen liittyy ja miten kohdeyhteisöt näkevät IFRS 16 -standardin vaikuttavan pankkien toimintaan sekä yritysten taloudelliseen asemaan.

### 4.1. Tutkimusaineiston ja menetelmän esittely

Tässä tutkimuksessa hyödynnetään laadullista eli kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Laadullinen tutkimus tässä tapauksessa voidaan määritellä aineiston kuvaukseksi tai analyysiksi, johon voidaan soveltaa erilaisia lukutapoja poissulkematta numeraalista havainnointia aineistosta. Yleensä kvalitatiivisissa tutkimuksissa myös paneudutaan enemmän mikrotason kokonaisuuksiin (Eskola & Suoranta, 1998). Tämän tutkimuksen aineisto pohjautuu IFRS 16 -standardiuudistusta varten kerätyistä kommenttikirjeistä. Kommenttikirjeiden sisältöä analysoidaan ja kohdeyhteisöjen vastauksista muodostetaan mahdollisia kokonaisuuksia sekä vertaillaan vastauksia keskenään. Aineisto on siis sekundääriaineistoa, joka on toissijaisesta lähteestä hankittua informaatiota jonkun ongelman selvittämiseksi.

Kommenttikirjeiden analysoiminen on sisällönanalyysia, jolloin pyrkimyksenä on saada esille aineistossa esiintyvät merkitykset. Sisällönanalyysissä esitetään teksteissä esiintyvät yhtäläisyydet ja erot sekä kuvataan niitä sanallisesti (Tuomi & Sarajärvi, 2017). Kommenttikirjeiden analysoiminen aloitettiin kirjeiden lukemisella ja tämän jälkeen siirryttiin yhtäläisyyksien tunnistamiseen kohdeyhteisöjen näkemysten sisällä ja kokonaiskuvan hahmottamisen jälkeen keskityttiin

yksityiskohtaisempiin havaintoihin. Laadulliseen tutkimuksen tekemiseen liittyy olennaisesti myös tulosten raportoinnin jäsenyys, jota voidaan tehdä monella eri tavalla (Hirsijärvi & Hurme 2015, 193). Tässä tutkimuksessa on hyödynnetty näkökulman laajentamisen ja supistamisen jäsenyystapaa, jolloin tekstissä edetään teoreettisista yleistyksistä kuvaileviin yksityiskohtiin (Hirsijärvi & Hurme 2015, 193). Tutkimustulosten ja havaintojen esittämisessä edetään siinä järjestyksessä, missä eri aihealueet ovat esitetty vuoden 2013 standardiluonnoksessa ja tutkimuksen otsikot kuvaavat näitä aihealueita. Koska vuoden 2013 standardiluonnoksen ohjeistuksessa on joitakin eroavaisuuksia verrattuna lopulliseen IFRS 16-standardiin, tullaan tutkimuksessa esittelemään vuoden 2013 luonnoksen ohjeistus erikseen. Aineiston käsittelyssä on myös hyödynnetty suoria lainauksia kirjeistä, jotka ovat käännetty vapaamuotoisesti englannin kielestä suomeksi.

Tämän tutkimuksen aineisto tulee käsittelemään vuoden 2013 standardiluonnosta koskevia kommenttikirjeitä ja vuoden 2010 standardiluonnosta koskevat kommenttikirjeet on päätetty jättää käsittelyn ulkopuolelle, sillä niiden käsitteleminen tässä vaiheessa ei ole enää perusteltua, koska standardi on jo astunut voimaan. Tutkimuksen edetessä tullaan kuitenkin jonkin verran tuomaan esille sitä, miten eri vuosien standardiluonnoksia on verrattu toisiinsa aineistossa. Vuokralle antajan ohjeistusta käsitellään yhdessä luvussa, mutta tutkimuksessa tullaan käsittelemään kohdeyhteisöjen suhtautumista pääasiallisesti vuokralle ottajan ohjeistukseen ja standardiluonnoksen tärkeimpiin osa-alueisiin kuten vuokrasopimuksen määritelmään, niitä koskevaan tilinpäätöskäytäntöön ja tilinpäätöksessä esitettävien tietojen laajuuteen. Tutkittaessa pankkien suhtautumista standardiuudistusta kohtaan on olennainen osa tutkimusta selvittää, miten kohdeyhteisöissä nähdään uudistuksen vaikuttavan tilinpäätösten laadintaan ja sen tuottamaan informaatioon, joka on pankkien päätöksenteon keskiössä. Näistä päällimmäisistä osa-alueista johdetaan vielä yksityiskohtaisempia havaintoja ja ongelmia sekä tutkimuksen tavoitteisiin pohjautuen kommenttikirjeistä pyritään selvittämään standardiuudistuksen vaikutuksia pankkitoiminnan näkökulmasta.

Kommenttikirjeiden määräksi rajautui lopulta 25 kappaletta kansainvälisiltä pankeilta ja pankkitoimintaa edustavilta järjestöiltä. Tarkastelun ulkopuolelle jätettiin ne pankkien lähettämät kirjeet, jossa vastausten pituus oli sivumääräisesti vain



kaksi sivua ja joissa ei ollut ollenkaan käsitelty standardiluonnoksen aiheita ollenkaan tai vain suppeasti. Pankkitoimintaa edustavat järjestöt ja liitot päätettiin ottaa tarkasteluun mukaan, sillä kyseiset tahot toimivat pankkien kanssa tiiviissä yhteistyössä ja tarjoavat tutkimuksen kannalta merkityksellistä informaatiota. Kirjeiden pituus vaihteli 6 ja 21 sivun väliltä, mutta tyypillinen vastauksen pituus oli noin 10 sivua. Kommenttikirjeiden vastauksissa alkuun oli tiivistetty päällimmäiset huolenaiheet tai epäselvyydet standardimuutokseen liittyen, ja sen jälkeen kohdeyhteisöihin kuuluvat tahot ovat esittäneet yksityiskohtaiset vastaukset IASB:n ja FASB:n laatimiin ja esittämiin kysymyksiin standardin sisältöön liittyen. Kommenttikirjeissä oli pyydetty vastaamaan 12 kysymykseen, joista kuitenkin kysymykset 9-11 olivat kohdistettu yksityisille osakeyhtiöille tai ne koskivat lähipiirin kanssa sovittuja vuokrasopimuksia ja näihin ei oltu näin ollen vastattu.

#### **4.1.2. Kuvaus tutkimuksen kohderyhmästä**

Tutkimuksen kohderyhmänä ovat siis eri maiden pankkitoimintaa edustavat järjestöt ja liitot sekä kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla toimivat pankit, jotka myöntävät lainarahoitusta niin suurille pörssiyhtiöille kuin pienille ja keskisuurille yrityksille. Huomattava osa pankeista oli eurooppalaisia, mutta vastanneista noin puolet toimivat pääasiallisesti myös Aasiassa, Australiassa ja Pohjois-Amerikassa. Lainarahoitus on monelle yritykselle olennainen osa heidän vierasta pääomaansa sekä toimintansa rahoittamisessa ja näin ollen vuokrasopimusten taseaktivoinnin vaikutuksen tutkiminen pankkien näkökulmasta tarjoaa mielenkiintoisen näkökulman aiheeseen. IFRS 16-standardin käyttöönotto vaikuttaa merkittävästi monien yritysten kuin myös pankkienkin taseesta johdettuihin tunnuslukuihin, joten tutkimuksen kohderyhmän näkemysten kartoittamisen avulla pystytään hahmottamaan sitä, millaisia vaikutuksia standardiuudistuksella olisi esimerkiksi pankkien vakavaraisuusvaatimuksiin ja yritysten lainaehtojen muutoksiin. Alla olevassa taulukossa on listattuna tarkastelussa olevat yhteisöt.

Taulukko 4. Kohdeyhteisöt taulukoituna.

Pankki	Toiminta	Varallisuus	Perustettu	Henkilöstö
Australia and New Zealand Banking Group	Pankki-/rahoitusala	A\$889,9 miljardia	1968	50 152
Canadian Bankers	Kanadan pankkien etujärjestö	-	1891	200
CNB Bank	Pankki-/rahoitusala	US\$1,8 miljardia	1865	n. 300
CoBank	Rahoituspalvelut maatalousyrityksille	US\$145 miljardia	1989	850
Commonwealth Bank	Pankki-/rahoitusala	A\$976,4 miljardia	1911	51 800
Deutsche Bank	Pankki-/rahoitusala	1 298 miljardia €	1870	87 597
EACB	Osuuspankkisektorin yhdistys	-	1970	12
Indian Banks' Association	Intialaisten pankkien etujärjestö	-	1946	n. 30
European Banking Authority	Euroopan pankkiviranomainen	-	2011	159
European Banking Federation	Euroopan pankkien kauppajärjestys	-	1960	n. 40
BVR	Saksan osuuspankkien liitto	-	1972	50
JBA	Japanilaisten pankkien yhdistys	-	1945	21
Lloyds Banking Group	Pankki-/rahoitusala	833,9 miljardia GBP	1995	65 000
Royal Bank of Scotland	Pankki-/rahoitusala	723 miljardia GBP	1727	71 200
HSBC	Pankki-/rahoitusala	US\$2 654 miljardia	1865	n. 280 000
National Australia Bank	Pankki-/rahoitusala	A\$806,5 miljardia	1834	34 263
Standard Chartered	Pankki-/rahoitusala	US\$720,4 miljardia	1969	90 940
Nordea	Pankki-/rahoitusala	US\$615,7 miljardia	1997	31 596
Mortgage Bankers	Kiinteistörahoitusalan yhdistys	-	1914	n. 20
Hong Kong Banks	Hong Kongin pankkien etujärjestö	-	1948	n. 10
Swedish Bankers' Association	Ruotsin pankkien etujärjestö	-	1910	n. 20
Bank of America	Pankki-/rahoitusala	US\$2 325 miljardia	1904	208 000
Commerce Bank	Pankki-/rahoitusala	US\$25,5 miljardia	1865	4 896
Finanssialan Keskuliitto	Suomen pankkien etujärjestö	-	2007	n. 50
Wells Fargo	Pankki-/rahoitusala	US\$1 927 miljardia	1852	264 700

#### 4.2. Vuokrasopimuksen määritelmä

Standardiuudistuksen ja -luonnoksen yksi tärkeimmistä aihealueista oli vuokrasopimuksen uudistuminen käsitteellisesti sekä sen määritelmä. IAS 17-standardi määritteli vuokrasopimuksen sen mukaan kumpi sopimuksen osapuolista hyötyy hyödykkeen tai tuotannon tekijän käytöstä sekä sen mukaan, miten potentiaaliset riskit ja tappiot määräytyvät osapuolten välillä, tarkoittaen sitä, että kumpi sopimuksen osapuolista kantaa nämä molemmat. Vuoden 2010 luonnoksessa vuokrasopimus oli määritelty pääasiallisesti samalla tavalla kuin vuoden 2013 standardiluonnoksessa. IASB oli muuttanut vuokrasopimuksen käsitettä enemmän kuvaamaan sitä, miten vuokrasopimuksen kohteena olevan omaisuuserän käyttöoikeus muuttuu vuokrasopimuksen myötä. Standardiluonnoksessa vuokrasopimus olikin määritelty sopimukseksi, joka antaa käyttöoikeuden kohteena olevaan omaisuuserään. Luonnoksen määritelmän mukaan sopimuksen alkamisajankohtana kohdeyhteisön tulee määrittää, mikäli

kyseessä on vuokrasopimus arvioimalla onko sopimuksen toteutuminen riippuvainen kohteena olevan omaisuususerän käytöstä sekä siitä, että antaako sopimus oikeuden kontrolloida hyödykkeen käyttöä tietyksi ajanjaksoksi korvausta vastaan. (IFRS 2013)

Standardiluonnoksen ensimmäisessä kysymyksessä pyrittiin selvittämään millä tavalla eri organisaatiot ja tilinpäätöksen laatijat suhtautuvat luonnoksessa esitettyyn vuokrasopimuksen määritelmään sekä sitä, mitä he ajattelevat käyttöoikeusomaisuuserän käsitteestä. Kysymys oli asetettu siten, että ensimmäiseksi oli esitelty luonnoksen mukainen tapa tunnistaa ja määritellä vuokrasopimus. Tämän jälkeen kysyttiin ovatko vastaajat yhtä mieltä IASB:n ja FASB:n vuokrasopimuksen määritelmän kanssa. Jos vastaajat olivat eri mieltä tai vastustivat vuokrasopimuksen määritelmää niin standardiluonnoksessa oli pyydetty esittelemään vaihtoehtoinen tapa määritellä vuokrasopimus. IASB ja FASB pyysivät vastaajia myös esittämään käytännöllisiä havaintoja tai esimerkkejä, miksi luonnoksessa esitetty vuokrasopimuksen määritelmä ei kuvasta oikealla tavalla liiketoimeen liittyviä taloudellisia vaikutuksia. Kysymyksellä pyrittiin myös selvittämään sitä, miksi käyttöoikeusomaisuuserän periaatteen soveltaminen tuottaisi vaikeuksia tilinpäätöksen laatijoille. (IFRS 2013)

Standardiluonnoksessa esitetty vuokrasopimuksen määritelmä otettiin kohdeyhteisöissä melko positiivisesti vastaan. Ainoastaan kaksi vastanneista pankeista ei hyväksynyt luonnoksen käyttöoikeuteen perustuvaa määritelmää muun muassa siksi, että käyttöoikeusomaisuuserän käsite on käytännön tasolla erittäin vaikea implementoida. Vuokrasopimuksen määritelmää kritisoitiin myös siitä, että määritelmän muuttaminen ei ole perusteltua vanhasta IAS 17-standardin vuokrasopimuksen määritelmästä. Vaikkakin standardiluonnoksen ensimmäinen kysymys herätti pankeissa joltain osin ristiriitaisia näkemyksiä, suoranaista vastustusta määritelmää kohtaan ei kuitenkaan vastanneiden pankkien osalta ollut muuten juurikaan havaittavissa. Selvästi merkittävin ristiriita kohdeyhteisöjen ja lautakuntien välillä liittyi vuokrasopimuksen ja palvelusopimuksen erottamiseen toisistaan ja muiden kuin vuokrasopimukseen liittyviin komponentteihin. Yli puolet kommenttikirjeihin vastanneista pankeista ja pankkitoimintaa edustavista järjestöistä kuitenkin olivat sitä mieltä, että luonnoksen määräysvaltaan perustuva

sopimuksen määritelmä on hyväksyttävä lähestymistapa. Vallitseva näkemys oli myös se, että vuoden 2013 luonnoksessa ohjeistus oli laajempaa, selkeämpää ja johdonmukaisempaa kuin alkuperäisessä vuoden 2010 standardiluonnoksessa.

Esimerkiksi HSBC ja National Australia Bank näkevät, että standardiluonnoksen vuokrasopimuksen määritelmä on edistyneempi kuin IAS 17-standardin määritelmä vuokrasopimuksen täyttymisestä. Molemmat pankit ovat myös sitä mieltä, että uudistunut vuokrasopimuksen määritelmä, joka pohjautuu oikeuteen saada omaisuuserän käytöstä johtuva taloudellinen hyöty sekä ohjata sen käyttöä, on hyvin linjassa aikaisempaan IFRIC 4 tulkintaan. Intialaisten pankkien yhdistys mainitsee kirjeessään, että IFRIC 4 tulkinnan mukaan PPA-sopimukset luokiteltiin vuokrasopimuksiksi, mutta uuden tulkinnan ja määritelmän mukaan näitä ei luokiteltaisi vuokrasopimuksiksi, joka parantaisi yrityksen tiettyjä tunnuslukuja, joilla on vaikutusta yrityksen kykyyn hankkia pääomaa. HSBC on myös sitä mieltä, että uudesta standardista johtuva systemaattisempi ja tarkempi vuokrasopimusten määrittely kirjanpidossa on positiivinen muutos, joka osittain on seurausta myös siitä, että vuokrasopimusten ja palvelusopimusten erottamiseen ei IAS 17-standardin alla juurikaan keskitytty. Monet vastaajista myös kommentoivat, kuinka uuden standardiluonnoksen ohjeistus oli selkeää liittyen tilanteisiin, jossa tilinpäätösvelvollisen tulee osata erottaa tietyn omaisuuserän myyntitapahtuma ja vuokraus toisistaan. Hong Kongin pankkiyhdistys oli myös kommentoinut, kuinka vuoden 2013 standardiluonnoksen vuokrasopimuksen määritelmä kuvastaa paremmin sitä, miten vuokralle ottaja hyötyy juuri omaisuuserän käytöstä kuin sen omistamisesta.

Kommenttikirjeissä toistuvana teemana monilla osa-alueilla osoittautui standardiuudistuksen tarpeen kyseenalaistaminen. Esimerkiksi European Association of Banks näki että, vuokrasopimuksen määritelmän muuttaminen aikaisemmasta IAS 17-standardin määritelmästä ei toisi minkäänlaisia parannuksia tilinpäätösten tuottaman tiedon laatuun tai läpinäkyvyyteen. Heidän mielestään, jos ei määritelmän muuttaminen hyödytä sidosryhmiä tai tilinpäätösten laatijoita, standardiuudistusta ei pystytä perustelemaan. Australia and New Zealand Banking Group kritisoi käyttöoikeusperiaatetta ja huomauttavat kirjeessään, että aikaisempi tilinpäätöskäytäntö, joka kuvasti omistukselle ominaisten riskien ja hyötyjen

siirtymistä kuvasti paremmin vuokrasopimusten taloudellisia vaikutuksia. Muutamat pankit olivat kommentoineet, että standardiluonnoksen oikeuden määritelmää tulisi tehdä selkeämmäksi. Oikeuden määritelmä tulisi National Australia Bankin ja HSBC:n mukaan tehdä yhtä yksityiskohtaisesti ja selkeästi kuin määräysvallan kuvaus IFRS 10 -standardissa, jossa määritellään sijoittajan määräysvallan toteutuminen sijoituskohteessa. Yksi merkittävä huolenaihe, joka esiintyi useimpien pankkien vastauksissa oli myös huoli tilinpäätösten laatijoiden lisääntyneestä työmäärästä ja kustannuksista liittyen vuokrasopimusten tunnistamiseen määritelmän muuttuessa.

#### **4.2.1. Vuokrasopimusten ja muiden sopimusten erottaminen toisistaan**

Vaikka lautakunnan määritelmä suurimmaksi osaksi vuokrasopimuksesta hyväksyttiin pankkien keskuudessa, kohdeyhteisöissä kuitenkin esiintyi jonkin verran kriittisyyttä sen soveltamista kohtaan. Kohdeyhteisöissä ei oltu vastausten perusteella täysin vakuuttuneita siitä, missä tilanteissa sopimus määritellään vuokrasopimukseksi tai muuksi sopimukseksi. Standardiluonnoksen tärkein vaatimus vuokrasopimuksen määritelmän täyttymiselle on sopimus osapuolten välillä, joka tuottaa oikeuden omaisuuserän käytölle tietyksi ajanjaksoksi vastiketta vastaan. Käyttöoikeus on vuoden 2013 standardiluonnoksessa ja lopullisessa standardissa vahvasti sidonnainen toimittajaosapuolen oikeuteen korvata omaisuuserä toisella. Määritellyn omaisuuserän käyttäjällä ei kuitenkaan ole yksilöidyn omaisuuserän käyttöoikeutta, mikäli toimittajaosapuolella on koko sen käyttöajan oikeus korvata omaisuuserä toisella. Standardiluonnoksessa toimittajaosapuolen oikeus korvata omaisuuserä toisella toteutuu, jos asiakas ei pysty estämään toimittajaosapuolta korvaamasta omaisuuserää toisella tai vaihtoehtoisia omaisuuseriä on helposti saatavilla toimittajan puolesta. Toimittajaosapuolen tulee myös taloudellisesti hyötyä siitä, että se hyödyntää oikeutta korvata omaisuuserä toisella. (IFRS 2013)

Yleisimmät huolenaiheet vuokrasopimusten sekä muiden sopimusten erottamiseen toisistaan liittyivät ohjeistuksen riittämättömään ohjeistukseen ja periaatteen mahdollistamaan strukturointimahdollisuuksiin. Esimerkiksi Royal Bank of Scotland kommentoi, että standardiluonnoksen ohjeistus liittyen toimittajaosapuolen

tosiasialliseen oikeuteen korvata omaisuuserä toisella voi hyvin johtaa samantapaisten vuokrasopimusten erilaiseen tilinpäätöskäytäntöön riippuen yrityksestä. RBS:n kommenttikirjeen laatija Rajan Kapoor oli kommentoinut luonnoksen ohjeistusta seuraavasti:

*”Arvostamme lautakunnan tekemää edistystä vuokrasopimusten ja palvelusopimusten erottamiseen liittyvän ohjeistuksen suhteen. Siitä huolimatta on olemassa riski erilaisten tulkintatapojen suhteen liittyen vuokralle antajan tosiasialliseen oikeuteen korvata kohdeomaisuuserä toisella. Tämä saattaa johtaa siihen, että samanlaisia sopimuksia käsitellään tilinpäätöksissä eri tavalla eri yrityksissä. Lautakunnan tulisi harkita ohjeistuksen laatimista soveltamisen suhteen, jotta johdonmukainen soveltaminen toteutuu.” (Royal Bank of Scotland)*

Yleinen huolenaihe kohdeyhteisöjen keskuudessa olikin standardin epäjohdonmukainen soveltaminen. Useimmat pankit vaativat myös lopulliseen standardiin havainnollistavia ja selventäviä esimerkkejä, jotta vuokrasopimusten ja muiden sopimusten tunnistaminen helpottuisi. Kohdeyhteisöissä oltiin selkeästi sitä mieltä, että standardiluonnoksen ohjeistus jätti liikaa tulkinnanvaraisuutta, joka taas muodostaa ristiriidan lautakunnan tavoitteen kanssa selkeyttää ja yhtenäistää vuokrasopimusten tilinpäätöskäytäntöä. HSBC:n mukaan luonnoksessa esitetty toimittajaosapuolen mahdollisuus korvata omaisuuserä toisella ilman asiakkaan suostumusta pitäisi muotoilla samalla tavoin kuin IFRS 10 -standardissa, jotta IFRS 16-standardin soveltaminen olisi tilinpäätöslaajijoiden kannalta helpompaa ja johdonmukaisempaa. Canadian Bankersin näkemyksen mukaan palvelusopimusten ja vuokrasopimusten erottamisessa toisistaan tulisi säilyttää IAS 17-standardin mukainen ohjeistus. Standard Chartered pankki nosti esiin vastauksessaan myös pankkitoimintaa ja niiden rahoitusvarallisuutta koskevan huolenaiheen. Heidän mielestään pankkitoimintaan vahvasti liittyvä kullan liisaaminen pitäisi standardissa rajata ulos standardin soveltamisalasta ja tämä rajaus tulisi myös selkeästi osoittaa lopullisen standardin ohjeistuksessa. Standard Chartered perustelee näkemystään sillä, että pankit lainaavat jalometalleja enemmänkin kuin vuokraavat niitä, koska pankilla on velvollisuus palauttaa lainattu kulta siinä muodossa, missä se on alun perin lainattu sen alkuperäiselle haltijalle ja kulta lainaava pankki kantaa vastapuoliriskin takaisinmaksusta.

### 4.3. Vuokrasopimusten luokittelu ja tilinpäätöskäytäntö

Vuokrasopimuksen määritelmän jälkeen standardiluonnoksessa ja kommenttikirjeissä siirryttiin käsittelemään standardiuudistuksen oleellisimpia aiheita eli vuokrasopimusten luokittelua ja tilinpäätöskäytäntöä vuokralle ottajan sekä vuokralle antajan kannalta. Vuoden 2013 standardiluonnoksessa oli ohjeistettu vuokralle ottajaa ja vuokralle antajaa luokittelemaan sopimukset ja käsittelemään niitä tilinpäätöksissä eri tavalla riippuen kyseisten sopimusten luonteesta. Vuokrasopimukset oli jaettu luonnoksessa karkeasti kahteen eri tyyppiin. Sopimuksen alkamisajankohtana tilinpäätösvelvollisen tuli luokitella sopimus joko tyyppin A vuokrasopimukseksi tai tyyppin B vuokrasopimukseksi, jonka jälkeen sopimuksen tyyppiä ei olisi tullut muuttaa. Yhteisön tuli luokitella sopimus yleisesti ottaen tyyppin A vuokrasopimukseksi, jos kyseessä ei ollut kiinteistö. Kohteena olevaa omaisuuserää ei kuitenkaan pitänyt luokitella tyyppin A sopimukseksi, mikäli sopimuksessa määritelty vuokra-aika oli vähäpätöinen ottaen huomioon omaisuuserän kokonaistaloudellisen käyttöiän tai jos vuokramaksujen nykyarvo on suhteellisen vähäinen verrattuna omaisuuserän käypään arvoon sopimuksen tekohetkellä. Tyyppin B vuokrasopimukset olivat yleisesti ottaen määritelty standardiluonnoksessa kiinteistöiksi. Sillekin oli kuitenkin määritelty reunaehtoja, joista yksi oli, että sopimus tulisi luokitella tyyppin A sopimukseksi, mikäli vuokra-aika kattaisi lähes kokonaan omaisuuserän taloudellisen käyttöiän. Myös jos vuokramaksujen nykyarvo olisi käytännössä yhtä suuri kuin omaisuuserän käypä arvo tai markkina-arvo sopimuksen alkamisajankohtana. Huolimatta aikaisemmista vaatimuksista, vuokrasopimus tuli luokitella tyyppin A vuokrasopimukseksi, jos vuokralaisella on merkittävä taloudellinen kannustin käyttää sopimukseen liittyvä optio hankkia kohteena oleva omaisuuserä itselleen. (IFRS 2013)

Seuraavat kysymykset kommenttikirjeissä käsitelivät vuokralle ottajan ja vuokralle antajan näkemyksiä luonnoksessa esitettyä duaalimallia kohtaan. Ensimmäiseksi lautakunnat kartoittivat kohdeyhteisöjen suhtautumista malliin vuokralle ottajan kannalta. Kysymyksessä kysyttiin hyväksyvätkö tilinpäätösvelvolliset ehdotetun mallin, jossa vuokrasopimukseen liittyvät menot käsiteltäisiin tilinpäätöksissä eri tavalla riippuen siitä, miten suurelta osin sopimukset kuluttaisivat omaisuuserän tuottamia taloudelliset hyötyjä. Kolmannessa kysymyksessä sama kysymys

esitettiin, mutta sillä haluttiin päinvastaisesti kartoittaa kohdeyhteisöjen näkemyksiä vuokralla antajan tilinpäätöskäytännön kannalta. Standardiluonnoksen neljännessä kysymyksessä haluttiin selvittää, miten vastaajat suhtautuvat ylipäättänsä duaalimallia kohtaan, jossa merkittävin luokitteluun vaikuttava tekijä on, onko kyseessä vuokrasopimus kiinteistöstä. (IFRS 2013)

Standardiluonnoksessa esitetty vuokrasopimusten kaksiajako herätti pankeissa suhteellisen paljon vastusta ja vähän kannatusta. Ainoastaan neljä vastanneista pankeista näki, että lautakunnan esittämä periaate vuokrasopimusten jakamiseksi oli perusteltua ja ohjeistus riittävän selkeää. Yksi luonnoksen mallia kannattava pankki oli Deutsche Bank ja järjestön edustaja Karin Dohm perusteli näkemystään seuraavasti:

*”Uskomme, että ehdotettu periaate on helposti ymmärrettävä ja sen johtavan yksinkertaistettuihin käytäntöihin ja kustannussäästöihin tilinpäätösten laatijoiden kannalta. Taloudellisten hyötyjen kuluttamiseen perustuvaa mallia hyödynnetään laajalti vuokrasopimusten hinnoitteluissa. Uskomme kuitenkin, että on olemassa tiettyjä omaisuuseriä, jotka ovat luonteeltaan kiinteistön kaltaisia, mutta eivät kuitenkaan täytä kiinteistön määritelmää, kuten putkistot, mainoskyltit ja tietoliikennetornit.” (Deutsche Bank)*

Osa kohdeyhteisöistä oli lautakunnan kanssa samaa mieltä siitä, että sopimuksia voidaan jakaa sen perusteella, miten ne kuluttavat omaisuuserän tuottamia taloudellisia hyötyjä, mutta eivät kuitenkaan näe, että jaottelu tulisi tehdä perustuen siihen onko kyseessä kiinteistö vai jokin toinen omaisuuserä kuten kone tai kalusto. Huomattava osa pankeista kohdisti kritiikkiään lautakunnan esittämää ohjeistusta kohtaan. Yleisen käsityksen mukaan standardiluonnoksessa käytetyt termit eivät olleet riittävän tarkkoja ja jättivät liikaa tulkinnanvaraisuutta. Ohjeistusta kritisoitiin mm. siitä, että luonnoksessa ei esitetty tarkentavia ja havainnollistavia eriä, miten määritellä käytännössä kaikki omaisuuserään sidotut ja sen tuottamat taloudelliset hyödyt. Osa vastaajista olivat myös sitä mieltä, että esitetty malli tarjoaa yrityksille strukturointimahdollisuuksia, jotta standardiuudistuksen negatiiviset vaikutukset yritysten taloudelliseen asemaan voitaisiin välttää. Luokittelukriteereidenkin osalta tietty joukko vastaajista näki, että mikäli luokittelukriteereitä sisällytetään uuden



standardin ohjeistukseen, tulisi IAS 17-standardin alaiset luokittelukriteerit pitää ennallaan. Tätä perusteltiin jälleen sillä, että jaottelu operatiivisiin ja rahoitusleasingsopimuksiin on niin hyvin ymmärretty kaikkien sidosryhmien osalta, että jaottelua ei tulisi lähteä muuttamaan.

Esimerkiksi EACB, HSBC ja Australia and New Zealand Banking Group kritisoivat luonnoksen ohjeistusta siitä, että termeille, jota luonnoksessa oli käytetty ei ollut annettu mitään konkreettisia arvoja tai esimerkkejä siitä, miten ne käytännössä toteutuisivat. Pankit näkevät myös, että ohjeistus liittyen vuokrien luokitteluun on käytännössä liian monimutkaista toteuttaa ja esimerkiksi osto-option käyttämiseen liittyvä päätöksenteko ei pitäisi olla määrittelevä tekijä vuokrasopimusten luokittelussa. Myös HSBC huomauttaa, että mikäli lautakuntien tavoitteena on kaikkien paitsi alle 12 kuukautta kestävien vuokrasopimusten taseaktivointi tilinpäätösten laadun ja läpinäkyvyyden lisäämiseksi, ei vuokrasopimuksia tulisi luokitella luonnoksessa esitetyllä tavalla. Swedish Bankers' Association kommentoi duaalimallin mahdollistamia strukturointimahdollisuuksia sen perusteella, miten pitkiä vuokrasopimuksia laaditaan ja miten jatkamisoptioita säädetään, vaikkakin lautakunnat ovat luonnoksessa esittäneet perusteensa sille, miksi samankaltaisten vuokrasopimusten erilainen tilinpäätöskäytäntö on tehty mahdollisimman haastavaksi. Monet kohdeyhteisöjen tahot esittivät myös kirjeissään, miten vuokrasopimusten luokittelu pääasiallisesti sen perusteella onko kyseessä kiinteistö vai ei, saattaa johtaa samantapaisten omaisuuserien erilaiseen luokitteluun. Esimerkiksi National Australia Bank esittää kirjeessään esimerkin kahdesta eri vuokrasopimuksesta, jotka ovat luonteeltaan erittäin saman tyyppisiä, mutta toinen niistä luokitellaan tyyppin A vuokrasopimukseksi, koska kyseessä on laiva, jolla on yhtä pitkä vuokra-aika ja taloudellinen käyttöikä kuin tyyppin B sopimuksella, jossa sopimuksen kohteena on kiinteistö. RBS mainitsee myös kirjeessään sen, miten sijainti vaikuttaa oleellisesti joidenkin omaisuuserien hinnoitteluun ja arvoon, vaikka niitä ei luokiteltaisikaan kiinteistöiksi. Kuten kiinteistöjenkin vuokrasopimusten hinnoittelussa tiettyjen omaisuuserien kuten tienvarsien varrella sijaitsevien mainoskylttien ja putkistojen hinnoitteluun vaikuttaa niiden sijainti merkittävästi. Tästä johtuen luokittelun ohjeistusta tulisi laajentaa ja selkeyttää tai kokonaan luopua.

#### 4.3.1. Vuokrasopimusten kirjaaminen ja arvostaminen

Vuoden 2013 standardiluonnoksessa vuokralle ottajaa oli ohjeistettu kirjaamaan sopimuksen alkamisajankohtana vuokrasopimuksesta syntyvä käyttöoikeusomaisuuserä sekä vuokrasopimusvelka. Sopimuksen alkamisajankohtana vuokralle ottajaa ohjeistettiin arvostamaan vuokrasopimusvelka vuokramaksujen nykyarvoon diskontattuna vuokrasopimuksen sisäistä korkokantaa käyttäen. Mikäli sisäisen korkokannan määrittäminen on haastavaa, tulisi vuokralle ottajan käyttää vuokralle ottajan lisäluoton korkoa. Vuoden 2013 standardiluonnoksessa käyttöoikeusomaisuuserän hankintamenosta ohjeistettiin taas sisällyttämään vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen määrä, alkamisajankohtaan mennessä maksetut vuokrat vähennettyinä mahdollisilla saaduilla sopimukseen liittyvillä kannustimilla ja alkuvaiheessa syntyvät mahdolliset vuokralle ottajalle koituneet välittömät menot. Käyttöoikeusomaisuuserään ja vuokrasopimusvelkaan liittyvä alkuperäisen arvostamisen ohjeistus vuokralle ottajan kannalta pysyi siis lähes muuttumattomana lopulliseen standardiin. Tyypin A vuokrasopimuksille vuokrasopimusvelka kirjattaisiin jaksotettuna hankintamenona ja käyttöoikeusomaisuuserästä suoritettaisiin poistoja, jotka kuvastaisivat omaisuuserän tuottamien taloudellisten hyötyjen kulumista. Tyypin B vuokrasopimusten käyttöoikeusomaisuuserästä tehtäisiin poistot tasapoistomenetelmällä, jotka muodostaisivat vuokrasopimuksen kokonaiskulut. (IFRS 2013)

Kohdeyhteisöissä suhtauduttiin melko ristiriitaisesti standardiluonnoksessa esitettyyn kirjanpitomalliin, jossa vuokrasopimusten kirjaaminen, arvostaminen ja esittäminen riippuisi siitä, kuluttaisiko vuokralle ottaja suuremman osan kuin suhteellisesti pienen osan omaisuuserään sidotuista hyödyistä. Oleellisimmat kyseenalaistukset liittyivät korkokannan ja poistojen määrittämiseen, yleiseen tilinpäätöksen laatimisen liittyvän taakan ja monimutkaisuuden lisääntymiseen sekä kulujen etupainotteisuuteen. Tutkimuksen kohteena olevien yhteisöjen näkemyksen mukaan kulujen etupainotteisuus aiheuttaa tuloslaskelmassa keinotekoista vaihtelua ilman, että se kuvastaisi vuokrasopimusten taloudellisia ominaispiirteitä. Osa vastaajista kuten European Banking Authority ja Deutsche Bank hyväksyivät kuitenkin luonnoksessa ehdotetun kaksinkertaisen kirjanpidon ja heidän

näkemyksensä mukaan käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka ovat tervetulleita muutoksia tilinpäätösvelvollisten toimintaan. Yhteensä viisi vastanneista tukivat kirjanpitomallia ja olivat sitä mieltä, että vuokrasopimusten taseaktivointi vaikuttaisi positiivisesti tilinpäätösten tuottaman informaation laatuun ja antaisi totuudenmukaisemman kuvan yritysten tilinpäätöksestä. Monet kohdeyhteisöissä taas olivat sitä mieltä, että ehdotettu kirjanpitomalli paisuttaisi taseen velan määrää ja standardiuudistuksella saattaisi näin olla negatiivinen pankkien vakavaraisuuteen ja siihen liittyvään sääntelyyn. Kohdeyhteisöjen sisällä oltiin myös huolissaan siitä, luokitellaanko käyttöoikeusomaisuuserä aineettomaksi vai aineelliseksi hyödykkeeksi. Tälläkin osa-alueella yleinen huolenaihe liittyi myös käsitteiden selventämiseen ja ohjeistuksen täsmentämiseen.

Pankkitoiminnalle oleellinen huolenaihe, joka kohdeyhteisöissä esiintyi oli standardiuudistuksen vaikutus pankkien nettokorkomarginaaliin ja vakavaraisuuden tunnuslukuihin, jolla olisi mahdollisesti vaikutusta pankkien vakavaraisuus- ja maksuvalmiussäätelyyn, mikä hankaloittaisi pankkien rahoituksen myöntämistä. Standardiluonnoksessa ehdotettu kirjanpitomalli vastaanotti kritiikkiä myös siltä osin, miten se vaikeuttaisi vuokrasopimusten tilinpäätöskäsittelyä, joka ennen standardiuudistusta oli pitkälti operatiivista ja automatisoitua toimintaa. Esimerkiksi Commonwealth Bank esitti kirjeessään, että heidän tekemän selvityksen mukaan heidän tämänhetkiset palveluntarjoajansa ja ohjelmistonsa eivät pysty tarjoamaan standardiuudistuksessa vaadittuja informaatiota ja lukuja, jolloin nykyisiä ohjelmistoja jouduttaisiin päivittämään. Myöskään HSBC ei ollut vakuuttunut uudistuksen tarpeellisuudesta ja silloinen taloushallinnosta vastaava Gavin Francis kommentoi käyttöoikeuteen perustuvaa tilinpäätöskäytäntöä seuraavasti:

*”Perustuen käymäämme keskusteluun tilinpäätösinformaation käyttäjien sekä FASB:n sijoittajien neuvoa-antavan komitean kanssa, emme ole tietoisia siitä, että ehdotettua tilinpäätöskäytäntöä kannatettaisiin kenenkään toimesta ja kyseenalaistaisimmekin, kenen sidosryhmän tarpeita näin mittava ja kallis muutos palvelisi.” (HSBC)*

Korkokannan määrittelyn suhteen suurin osa pankeista kannatti sisäisen koron mukaista arvostamista, sillä transaktion sisäinen korkokanta kuvastaa todellista

tuottoa ja on luotettavampi kuin lisäluoton korko, joka perustuu enemmänkin potentiaaliseen transaktioon. Moni pankeista esitti vastauksissaan myös huolenaiheensa siitä, miten ehdotettu tilinpäätöskäytäntö ei kuvasta oikealla tavalla omaisuuserän taloudellista kulumista ja tästä syystä standardiuudistuksen tavoite ei toteutuisi lautakuntien haluamalla tavalla ja sidosryhmät eivät hyötyisi esitetyistä kirjauksista ja informaatiosta.

#### **4.3.2. Ohjeistus vuokralle antajan kirjanpidosta**

Standardiluonnoksessa oli myös ohjeistettu vuokralle antajaa kirjaamaan ja arvostamaan vuokrasopimukset riippuen siitä, miten ne kuluttavat omaisuuserän taloudellisia hyötyjä vuokrasopimuksen aikana. Myös vuokralle antajan tulisi siis jaotella vuokrasopimukset joko tyyppin A tai B vuokrasopimuksiksi aikaisemmin mainittujen periaatteiden mukaan. Vuokralle antajan olisi pitänyt kirjata pois omaisuuserä taseesta sekä kirjata vuokrasaataava ja jäljellä oleva omaisuuserä. Vuokralle antajan olisi tullut kirjata diskonttausvaikutuksen purkautuminen vuokrasaatavan ja jäännösomaisuuserän osalta korkotuottona vuokra-ajan kuluessa. Sopimuksen alkamisajankohtana vuokralle antaja olisi myös kirjannut kaikki vuokrasopimukseen liittyvät voitot standardiluonnoksessa esitetyn mallin mukaan. Tyyppin B vuokrasopimuksista ohjeistettiin kirjaamaan kohde-etuus taseeseen ja kirjaamaan sopimuksen tuottamat vuokratuotot tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vastaaajia oli pyydetty esittämään heidän näkemyksensä symmetrisestä kirjanpidosta vuokralle ottajan ja antajan välillä, jolloin vuokralla antajan aikaisemmasta vuokrasopimusten jaottelusta operatiivisiin ja rahoitusleasingsopimuksiin olisi luovuttu. (IFRS 2013)

Selkeä enemmistö vastanneista pankeista ja järjestöistä suhtautuivat kriittisesti vuokralle antajan tilinpäätöskäytännön muuttamiseen aikaisemmasta käytännöstä. Ainoastaan neljä vastanneista oli sitä mieltä, että ehdotettu muutos ei vaatisi liikaa resursseja tai hankaloittaisi vuokralle antajan kirjanpitoa, sekä että muutos parantaisi kirjanpitovelvollisten tuottamaa informaatiota. Osa vastaaajista kuten Swedish Bankers' Association ja Euroopan pankkiyhdistysten liitto hyväksyivät käsitteellisesti symmetrisen kirjanpitomallin osapuolten välillä, mutta näkivät että sopimusten jaottelu kahteen tyyppiin ja käyttöoikeuteen perustuva

vuokrasopimuksen määrittely ei kuvasta vuokrasopimusten taloudellisia vaikutuksia yhtä hyvin kuin riskin hajautumiseen perustuva malli. Yleisin kritiikki ehdotettua käytäntöä kohtaan oli se, että kohdeyhteisöjen jäsenet eivät olleet lautakuntien kanssa samaa mieltä siitä, että vuokralle antajan kirjanpidon muuttaminen aikaisemmasta käytännöstä ei parantaisi tilinpäätösten tuottamaa informaatiota tai läpinäkyvyyttä millään tavalla. Pankkien näkemysten mukaan luonnoksessa esitetty kirjanpito ei myöskään ollut johdonmukainen vuokrasopimuksen osapuolten välillä. Esimerkiksi HSBC ja National Australia Bank näkivät, että jos symmetrinen kirjanpito halutaan saavuttaa vuokralle antajan ja ottajan välillä tulisi myös vuokralle antajan kirjata käyttöoikeusomaisuuserää sekä vuokrasopimusvelkaa vastaavat erät ja suorittaa poistoja samalla periaatteella omaisuuserästä sekä kirjata vuokrasopimusvelkaa vastaava erä, joka kuvastaisi vuokralle antajan oikeutta vastaanottaa tuloja omaisuuserästä. Yleinen näkemys oli myös se, että vuokralle antajan kirjanpidon muuttaminen aiheuttaisi mittavia kustannuksia ja vaatisi ohjelmistojen ja kirjanpitomenetelmien kehittämistä ja muuttamista.

#### **4.3.3. Vuokra-ajan määrittely ja sen oikaiseminen**

Standardiluonnoksessa vuokra-ajasta oli ohjeistettu siten, että yhteisön tulee määrittää vuokra-aika ajanjaksoksi, jonka sisällä vuokrasopimus ei ole purettavissa. Vuokra-aikaan sisällytetään myös sopimuksen jatkamisoption kattamat ajanjaksot, mikäli on kohtuullisen varmaa, että vuokralle ottaja hyödyntää jatkamisoption sekä myös vuokrasopimuksen päättämisoption kattamat ajanjaksot, mikäli on kohtuullisen varmaa, että vuokralle ottaja ei käytä kyseistä optiota. Seuraava kohdeyhteisöille kohdistettu kysymys käsittelikin luonnoksessa esitettyä vuokra-ajan määritelmää ja sen oikaisua. Vastauksia oli pyydetty esittämään heidän näkemyksensä ja perustellut muutosehdotukset luonnoksen vuokra-ajan määritelmästä sekä siitä, että vuokra-aika tulisi arvioida uudelleen, jos sen oleellisimmissa tekijöissä tapahtuisi muutoksia. Oleellimmat muutokset liittyisivät esimerkiksi sopimuksen voimassaoloaikana tehtyihin vuokrakohteeseen liittyviin selkeisiin parannustöihin, joista vuokralle ottaja hyötyisi, kun vuokrasopimuksen jatkamis- tai päättämisoption tai omaisuuserän ostamista koskeva optio tulisi mahdolliseksi toteuttaa. (IFRS 2013)

Vuokra-aikaan sekä jatkamis- ja päättämisoptioiden liittyvään ohjeistukseen pankit suhtautuivat melko yksimielisesti, sillä kohdeyhteisöissä ainoastaan 5 vastanneista näki, että luonnoksen ohjeistus on riittävää ja säännönmukaisuudet perusteltuja. Hallitseva näkemys kohdeyhteisöjen sisällä oli, että jatkamis- ja päättämisoptioiden ohjeistus sisältää liikaa tulkinnanvaraisuutta, koska luonnoksessa ei ole määritelty tarpeeksi konkreettisesti, miten arvioida onko option käyttäminen kohtuullisen tai suhteellisen varmaa sopimuksen tekohetkellä. Osa vastaajista, kuten JBA, EACB ja Deutsche Bank, että IAS 17-standardin mukaista ohjeistusta ei tulisi lähteä muuttamaan, koska vuoden 2013 standardiluonnoksessa optioihin liittyvä taloudellisesti merkittävän kannustimen kuvailu on muotoiltu lähes samalla tavalla kuin IAS 17-standardissa. Heidän mukaansa tämänlainen ohjeistus voisi turhaan johtaa erilaiseen käytäntöön, vaikka periaate pysyisikin samanlaisena uudessa standardissa. Kohdeyhteisöjen sisällä esiintyi myös jonkin verran epäselvyyttä siitä, milloin vuokra-aika tulisi määrittää uudelleen ja merkittävät muutokset, jotka johtavat vuokra-ajan uudelleen määrittämiseen pitäisi pystyä esittämään Swedish Bankers' Associationin mukaan paremmin esimerkkien avulla, jotka perustuvat lukuihin ja laskelmiin. Ainoastaan RBS ja JBA esittivät suoraa vastustusta ylipäättänsä jatkamis- ja päättämisoptioiden suhteen sen perusteella, että niiden käyttäminen on kohtuullisen varmaa. JBA oli kommentoinut kirjeessään optioiden sisällyttämistä vuokra-aikaan seuraavalla tavalla:

*"Mikäli IASB päättää sisällyttää vuokra-aikaan jatkamis-/päättämisoptioiden kattamat ajanjaksot, näiden sisällyttäminen tulisi rajoittaa tiettyihin tilanteisiin, kuten tilanteisiin, jossa jatkamis-/päättämioption käyttäminen on täysin selvää. Tällainen lähestymistapa poistaisi yhteisön tarpeen tehdä arviointia "merkittävästä taloudellisesta kannustimesta" ja se soisi käytännön helpotuksia soveltamisen suhteen." (Japanese Bankers)*

Yleinen huolenaihe, joka nousi esiin vuokra-ajan ohjeistukseen liittyen, koski lyhyiden alle 12 kuukauden vuokrasopimuksia ja niihin sisällytettäviä optioita. Luonnoksessa kuten lopullisessakin standardissa lyhyille vuokrasopimuksille oli myönnetty helpotus olla noudattamatta standardia. Monet pankeista ja järjestöistä olivat kuitenkin kommentoineet, että jatkamisoptioiden sisällyttäminen myös lyhyempiin vuokrasopimukseen pidentää suurimman osan sopimusten todellista

vuokra-aikaa, jolloin standardiin sisällytetty helpotus ei realisoidu lautakuntien kuvaamalla tavalla, sillä vuokralle ottajat joutuvat kirjaamaan lyhyistäkin sopimuksista käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan. Esimerkiksi Canadian Bankers ja BVR ovat sitä mieltä, että lyhyitä vuokrasopimuksia koskeva helpotus tulisi pidentää alle 12 kuukauden vuokra-ajan sijaan koskemaan kahden tai kolmen vuoden pituisia vuokrasopimuksia. National Australia Bank myös ehdottaa, että alle 12 kuukauden vuokrasopimusten helpotukseen tulisi sisällyttää myös 3 vuoden jatko-optiot. Luonnoksessa ei kuitenkaan ollut esitetty helpotusta arvoltaan vähäisille vuokrasopimuksille ja esimerkiksi JBA esitti huolenaiheen, miten arvoltaan vähäisille vuokrasopimuksillekin tulisi myöntää helpotus olla soveltamatta standardia, sillä näiden merkitseminen taseeseen vaatisi kohtuuttomasti vaivaa tarjoamatta kuitenkaan sidosryhmille informaatioarvoa.

#### **4.3.4. Muuttuvat vuokramaksut**

Seuraava standardiluonnoksessa käsitelty teema liittyi muuttuvien vuokramaksujen arvostamiseen ja määrittämiseen. Muuttuvat vuokrat ovat osa vuokrasopimusvelan arvoon sopimuksen alkamisajankohtana sisällytettäviä kohdeomaisuuserän käyttöoikeudesta vuokra-aikana suoritettavista maksuista, joita ei ole alkamisajankohtana suoritettu. Muuttuvat vuokrat määriteltiin luonnoksessa indeksistä tai hintatasosta riippuvaisiksi, jotka alun perin määriteltiin sopimuksen alkamisajankohdan indeksin tai hintatason perusteella. Indeksistä tai hintatasosta riippuvia muuttuvia vuokramaksuja ovat esimerkiksi kuluttajaindeksiin sidotut maksut, viitekorkoon sidotut maksut tai markkinavuokratason muutosten mukaisesti vaihtelevat maksut. Standardiluonnoksessa oli myös ohjeistettu muuttuvien vuokrien uudelleen arvioimisesta, jos indeksissä tai hintatasossa minkä perusteella vuokramaksuja arvioitiin tapahtui muutoksia ja kohdeyhteisöjä oli pyydetty perustelemaan oma näkemyksensä muuttuvien vuokramaksujen arvioimisesta ja esittämään vaihtoehtoinen lähestymistapa maksujen arvioimiseen. (IFRS 2013)

Kohdeyhteisöjen sisällä lautakunnan ohjeistus indeksistä tai hintatasosta riippuvia muuttuvia vuokramaksuja kohtaan vastaanotti suurimmaksi osin kannatusta. Suurin osa pankeista näki, että muuttuvien vuokramaksujen sisällyttäminen vuokrasopimusvelkaan on hyväksyttävä käytäntö. Ainoastaan kuusi pankkia

kohdeyhteisöjen keskuudessa näki muuttuvien vuokramaksujen sisällyttämisen tilinpäätöksiin liian vaativaksi ja monimutkaiseksi. Myös korkotason määrittämiseen liittyvä ohjeistus ja periaatteet sen takana koettiin yleisesti ottaen toimivaksi ratkaisuksi. Kritiikki ei kohdistunut niinkään muuttuvien vuokramaksujen esittämiseen tai niiden sisällyttämiseen vaan uudelleenarvioimiseen. Vuokriin sisältyvät tosiasialliset kiinteät vuokramaksut, jotka voivat sisältää muuttuvuutta muodollisesti, mutta jotka eivät todellisuudessa ole vältettävissä herätti myös osaltaan epävarmuutta kohdeyhteisöjen sisällä. Esimerkiksi EACB, Australia and Newzeeland Bank ja Hong Kong Banks näkivät, että luonnoksessa kuvailtu tosiasiallisesti kiinteä kustannus pitäisi luokitella yksinkertaisesti kiinteäksi kustannukseksi ja siihen liittyvä ohjeistus oli pankkien näkemyksen mukaan jätetty liian tulkinnanvaraiseksi. Esimerkiksi Nordea oli kommentoinut, että muuttuvien vuokrien arvostaminen tulisi pystyä tekemään käyttäen spot-kurssia toisin kuin luonnoksen ohjeistuksessa on esitetty. Nordean näkemyksen mukaan vuokrasopimusvelkaa tulisi käsitellä tilinpäätöksissä samalla tavalla kuin muitakin vaihtuvakorkoisia velkoja ja maksujen vaihtuvuus korkokannasta riippuen tulisi kirjata normaalisti voitoksi tai tappioksi sille ajanjaksolle, milloin ne toteutuivatkin. Näin kirjanpidollinen taakka olisi kevyempi ja tilinpäätöskäytäntö olisi johdonmukainen muiden velkaerien kanssa. Osa pankeista kuten Hong Kong Banks, RBS ja Canadian Bankers eivät usko, että ohjeistuksen mukainen uudelleen arviointi käytetyn korkokannan muuttuessa ei ole perusteltua, sillä siitä johtuva varojen ja velkojen oikaisu vaatisi vuokralle ottajalta kohtuuttoman paljon resursseja. Se että yhteisö on veloitettu uudelleenarvioimaan vuokrasopimusvelkansa jokaisen raportointikauden lopussa, herätti myös jonkin verran huolenaihetta kohdeyhteisöissä, sillä näin ollen jotkut yhteisöt joutuisivat suorittamaan uudelleenarvioimisen joka neljännesvuosi ja pankit ehdottivatkin, että uudelleenarviointi tulisi suorittaa vain kerran vuodessa, mikäli merkittäviä muutoksia ei tapahdu.

#### **4.4. Voimaantulo ja siirtymäsäännöt**

Seuraava standardiluonnoksessa esitetty aihe ja kysymys koski standardin siirtymäsääntöjä sekä käyttöönottoa. Vuokralle ottajien kannalta luonnoksessa oli



esitetty sekä takautuvan soveltamisen että yksinkertaistettu takautuvan soveltamisen lähestymistapa. Luonnoksessa ohjeistettiin myös, että mikäli jälkimmäistä lähestymistapaa sovelletaan yhteisö ei oikaise vertailukauden tietoja. Vuokrasopimuksen määritelmään liittyen yhteisöjä ohjeistettiin luonnoksessa siirtymävaiheessa soveltamaan standardiuudistuksen mukaista vuokrasopimusten määritelmää kaikkiin voimassa oleviin vuokrasopimuksiin tai soveltaa IAS 17-standardin ja IFRIC 4 -tulkinnan mukaista vuokrasopimuksen määritelmää ennen siirtymähetkeä alkaneisiin vuokrasopimuksiin. (IFRS 2013)

Takautuvaan soveltamiseen liittyvät helpotukset hyväksyttiin laajalti kohdeyhteisöjen keskuudessa, vaikkakin luonnoksessa esitettyyn ohjeistukseen kaivattiin jonkin verran lisäohjeistusta. Helpotuksista huolimatta pankit ja järjestöt näkivät, että takautuvan soveltamisen käytännön toteuttaminen vaatii vuokralle ottajan kannalta mittavan työmäärän. Selkeä huolenaihe koski myös standardin vuokrasopimuksen määritelmän soveltamista voimassa oleviin vuokrasopimuksiin sekä informaation hankkimiseen olemassa olevista sopimuksista, jotta palvelusopimusten ja vuokrasopimusten erottaminen toisistaan on mahdollista. Luonnoksessa kyseistä helpotusta ei ollut vielä esitetty, mutta pankit yleisesti ottaen osoittivat kannatusta helpotusta kohtaan, jossa siirtymähetkenä 12 kuukauden sisällä päättyviin operatiivisiin vuokrasopimuksiin olisi mahdollisuus soveltaa lyhytaikaisten vuokrasopimusten helpotusta. Lloyds Banking Group ja JBA olivat sitä mieltä, että standardia tulisi soveltaa ainoastaan vuokrasopimuksiin, jotka laaditaan standardin voimaantulon jälkeisillä tilikausilla. Takautuvan soveltamisen liittyvä vertailukausien oikaisu vastaanotti jonkin verran myös kritiikkiä. Esimerkiksi HSBC uskoi, että takautuvan soveltamisen käytäntö johtaisi siihen, että tietyt yhteisöt joutuisivat oikaisemaan vertailukauden tietoja useammalta vuodelta, ellei standardin ohjeistuksessa erikseen mainita, että vain yhden vuoden vertailutiedot tulee oikaista.

#### **4.5. Tilinpäätöksessä esitettävien tietojen laajuus**

Viimeinen tutkimuksessa käsiteltävä standardiluonnoksen kysymys liittyy tilinpäätöksessä esitettäviin tietojen laajuuteen vuokralle ottajan osalta. Luonnoksessa tilinpäätöksessä esitettävien tietojen tavoitteeksi oli asetettu, että ne

antaisivat tilinpäätösinformaation käyttäjille perustan sen arvioimista varten, millainen vaikutus vuokrasopimuksilla on vuokralle ottajan taloudelliseen asemaan, tulokseen ja rahavirtoihin. Vuokralle ottajan tulisi myös pystyä osoittamaan tiedoilla millaisia epävarmuuksia vuokrasopimusten tuottamaan kassavirtaan liittyy. Standardiuudistuksen myötä tilinpäätösten laatijat joutuvat esittämään huomattavasti enemmän vuokrasopimukseen liittyviä raportointikauteen sidottuja lukuja sekä laadullista informaatiota. Raportointikauden luvuista luonnoksessa on ohjeistettu vuokralle ottajaa esittämään ainakin käyttöoikeusomaisuuserien poistot kohdeomaisuuseräluokittain, vuokrasopimusvelkojen korkokulut ja vuokrasopimuksista johtuva lähtevä rahavirta yhteensä. Jotta informaation tarpeen täyttymisen tavoite toteutuu, luonnoksessa oli vielä ohjeistettu esittämään laadullisten informaation osalta ainakin informaatio yhteisön vuokraustoimintojen luonteesta, johon kuuluu yleinen kuvaus yhteisön vuokrasopimuksista sekä mahdollisuuksista jatkaa tai päättää vuokrasopimus. (IFRS 2013)

Tilinpäätöksessä esitettävien tietojen laajuuden suhteen pankit olivat lähes yksimielisesti sillä kannalla, että standardiluonnoksessa esitetty ohjeistus esitettyjen tietojen suhteen on kohtuuttomalla tasolla. Ainoastaan kaksi kommenttikirjeisiin vastanneista pankeista näki, että ohjeistus tietojen esittämisestä ei vaatisi tilinpäätösvelvolliselta liiallisen informaation hankkimista ja että tilinpäätösinformaatiota käyttävät sidosryhmät hyötyisivät luonnoksen mukaisen informaation esittämisestä. Valtaosa kohdeyhteisöistä kuitenkin näki, että ohjeistuksessa olisi paljon muuttamista, jotta käytännön tasolla standardiuudistuksesta hyödyttäisiin. Päällimmäiset huolenaiheet liittyivät esitettävän tiedon laajuuteen ja sen tarpeellisuuteen kyseenalaistamiseen sekä siihen, miten luonnoksen ohjeistuksessa ei mahdollisteta toimialakohtaista harkinnanvaraisuuden käyttöä tietojen esittämisessä. Selkeä huolenaihe kohdeyhteisöissä oli tilinpäätöksestä löytyvän informaation lisääntyminen tavalla, joka vaikeuttaa sidosryhmien päätöksentekoa, sillä tietoja tulee esittää yksinkertaisesti liikaa ja geneeristen asioiden ilmaiseminen jokaisesta vuokrasopimuksesta ei ole oikea lähestymistapa.

HSBC, Nordea sekä Lloyds Banking Group kommentoivat kirjeissään, kuinka monessa yrityksissä joudutaan painottamaan huomattavasti enemmän resursseja

ja tekemään uudenlaisia järjestelmäratkaisuja vaaditun informaation hankkimiseen ja sen esittämiseen. Monet vastaajista olivat myös sitä mieltä, että tuloslaskelman ja taseen lukujen ja vuokrasopimuksista johtuvien kassavirtojen painottaminen pitäisi olla riittävä vaatimus läpinäkyvyyden lisäämiseksi yritysten vuokrasopimuksista ja luonnoksessa esitettyjen laadullisten tietojen laajuutta tulisi supistaa. Standard Chartered, RBS ja National Australia Bank vaativatkin lautakuntia lisäämään ohjeistukseen sisällytettyä harkinnanvaraisuutta, joka mahdollistaisi laajojen tietojen esittämistä vain niiden vuokrasopimusten kohdalla, jotka ovat oleellisia yhteisön tuloksen ja toiminnan kannalta. National Australia Bankin silloinen rahoitusyksikön johtaja Stephen Gallagher kommentoi aihetta seuraavasti:

*”Ehdotetut vaatimukset johtavat ylimääräiseen vaivannäköön informaation keräämisen ja valmistelun suhteen sekä huomattaviin muutoksiin olemassa oleviin järjestelmiin, jotta vaaditut tiedot pystytään esittämään. Johtoryhmämme ei tällä hetkellä hyödynnä luonnoksessa vaadittua informaatiota ja tästä syystä kyseenalaistammekin ohjeistetun informaation esittämisen laajuuden relevanttiutta tai hyödyllisyyttä.” (National Australia Bank)*

Tietyt pankit kuten Swedish Bankers oli vahvasti sitä mieltä, että vain aikaisemman IAS 17-standardin liitetietovaatimusten laajuutta lisäämällä pystyttäisiin tarjoamaan sidosryhmille riittävä määrä informaatiota yritysten vuokrasopimuksista ja niiden vaikutuksista ja kokonaan uuden standardin käyttöönotto ei ole perusteltua.

## 5. Tutkimuksen tulokset

Tässä luvussa esitetään tutkimuksen tulokset ja aineistossa nousseet keskeiset havainnot liittyen standardiuudistukseen kohdeyhteisöjen näkökulmasta. Luvussa kuvataan, kuinka pankit ja pankkitoimintaa edustavat tahot uskovat standardiuudistuksen vaikuttavan tilinpäätöksiin, niiden tuottamaan informaatioon ja sitä kautta pankkien omaan toimintaan. Tutkimuksen tulosten purkamisessa keskitytään myös IFRS 16-standardin keskeisiin implementoimisen ja soveltamisen haasteisiin.

### 5.1. Standardiuudistuksen vastaanotto ja haasteet

Standardiuudistusta IASB ja FASB ovat perustelleet sillä, että vuokraustoiminta on oleellinen osa monen yrityksen toimintaa ja sen avulla yritykset pystyvät hankkimaan oikeuden omaisuuserän käyttöön itsellensä ilman että omistukseen liittyvät riskit olennaisilta osin siirtyisivät vuokralle ottajalle (IFRS 2013). Vuokraus on toisin sanoen yksi toiminnan rahoituksen muoto. Tästä syystä vuokrasopimusten esittäminen taseessa ja IFRS 16-standardiuudistus olikin lautakuntien työn alla jo pidemmän aikaa. Vuoden 2009 keskustelupaperiin ja 2010 ensimmäisen standardiluonnoksen vastauksiin nojautuen lautakunnat päättivätkin, että standardiuudistus koskien vuokrasopimuksia olevan tarpeellinen. Lautakuntien näkemyksen mukaan tilinpäätösinformaation käyttäjät eivät kyenneet aikaisemman käytännön alla tekemään riittävän tarkkoja arvioita yritysten taloudellisesta asemasta, sillä vuokrasopimusten jakaminen operatiivisiin ja rahoitusleasingsopimuksiin ei antanut tarpeeksi todenmukaista kuvaa vuokrasopimusten vaikutuksista yrityksen taloudelliseen asemaan (IFRS 2013). Näin ollen tämä uudistus vaikuttaa laajasti monia toimijoita, jotka osallistuvat vuokraustoimintaan. Lähes kaikki pankit toivat kirjeissään esille sen, miten viimeisin standardiluonnos oli parannus vuoden 2010 standardiluonnokseen, mutta uudistukseen liittyi silti huomattavasti epävarmuutta. Tutkimuksen kohdeyhteisöt eivät kuitenkaan vastauksien perusteella uskoneet, että lautakunnan tavoitteet täyttyisivät standardiluonnoksen mukaisella tilinpäätöskäytännöllä ja päinvastoin

näkivät, että standardiuudistuksella olisi huomattavasti enemmän negatiivisia vaikutuksia kuin positiivisia.

Yleisin huolenaihe standardin käyttöönottoa kohtaan oli siitä koituvat kustannukset ja kustannusten ja hyötyjen suhde. Vaikkakin lautakunnat ovat kattavasti kuvailleet luonnoksessa standardiuudistuksen hyödyllisyyttä, eivät pankit olleet vakuuttuneita siitä, että uuden standardin käyttöönottoa voitaisiin perustella ilman tutkimusnäyttöön perustuvia todisteita konkreettisista hyödyistä. Esimerkiksi Swedish Bankers ja Nordea vaativat kirjeissään lautakuntia esittämään kattavan selvityksen standardista koituvista kustannuksista ja tuomaan tosiasiallista näyttöä siitä, että tilinpäätösinformaation käyttäjät hyötyvät vuokrasopimusten taseaktivoinnista, sillä muuten IAS 17-standardin mukaisen tilinpäätöskäytännön muuttamiselle ei löydy faktoihin nojautuvia perusteita. Suurimmat kustannustekijät muodostuivat vastausten perusteella käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan määrittämisen ja niihin liittyvän tilinpäätöskäytännön monimutkaisuuteen, nykyisten järjestelmien päivittämiseen tai kokonaan uusien ohjelmistojen hankkimiseen, jotta vaadittava informaatio pystytään keräämään nykyisistä ja tulevaisuudessa tehtävistä vuokrasopimuksista. Kohdeyhteisöjen sisällä ei oltu myöskään varmoja siitä, että pienemmillä listaamattomilla yrityksillä on vaadittava kirjanpidollinen osaaminen uuden standardin käyttöönottoa varten. Etenkin CNB Bank, CoBank, Nordea ja Swedish Bankers kritisoivat standardiuudistusta sen perusteella, miten IFRS-standardistoa noudattavilla listaamattomilla yhtiöillä ja pk-yrityksillä ei ole heidän mukaansa tarvittavaa tilinpäätösosaamista IFRS 16-standardin noudattamiseksi. Mikäli pk-yritykset joutuvat noudattamaan uutta standardia, vuokraustoiminta, joka on yksi niiden tärkeimmistä tavoista rahoittaa toimintaansa kärsii huomattavasti ja pk-yrityksillä ei ole myöskään samanlaisia strukturointimahdollisuuksia kuin suuremmilla listatuilla yrityksillä. Nordea huomauttaa myös kirjeessään, kuinka suurin osa vuokrasopimuksista laaditaan arvoltaan vähäisistä omaisuuseristä, jotka kuitenkin joudutaan käsittelemään tilinpäätöksessä standardin mukaisella tavalla. Tämä on Nordean mukaan ristiriidassa standardiuudistuksen pääperiaatteiden kanssa, jotka keskittyvät juurikin kehittämään yritysten merkittävämpien vuokrasopimusten tilinpäätöskäytäntöä.

Jo aikaisemmin mainittu standardiuudistuksesta koitua vuokrasopimusten tilinpäätöskäytännön monimutkaistuminen johtaisi myös siihen, että vuokraustoiminta menettäisi asemaansa rahoituksen muotona ja standardimuutoksen jopa heikentävän yritysten kilpailukykyä. Osa pankeista kohdeyhteisöjen keskuudessa näki, että muutoksen myötä vuokraustoiminta tulee olemaan syrjitymmässä asemassa muihin rahoitusmuotoihin kuten lainarahoitukseen verrattuna, sillä tilinpäätöksessä vaaditaan runsaasti enemmän tietoja yhteisön vuokrasopimuksista kuin muista rahoitusmuotojen eristä. Pankit olivat myös osaltaan huolissaan leasingyhtiöiden asemasta, jos entiset vuokralle ottajat harkitsevat vuokraamisen sijaan tiettyjen omaisuuserien ostamista omaan käyttöön. Myöskin tilanteet, jossa käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan taseessa suurempaan arvoon kuin mitä sen käypä arvo olisi sopimuksen tekohetkellä nostattaisi yritysten taseeseen perustuvia tunnuslukuja keinotekoisesti, jota osa kohdeyhteisöistä vastustivat, sillä nämä pankit näkivät, että standardiuudistuksessa oletetaan että yhteisöt vuokraavat omaisuuseriä muokataksensa taloudellista asemaansa, vaikka todellisuudessa vuokraustoiminta pohjautuu yksinkertaisesti siihen, että tiettyyn omaisuuserään ei ole resursseja ja sen rahoittaminen on ainoastaan mahdollista vuokraamalla se. Pankit olivat myös osaltaan huolissaan siitä, miten standardiuudistuksen myötä kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja noudattavien yritysten kilpailukyky saattaa heiketä. Esimerkiksi Swedish Bankers ja EBF kyseenalaistavat sen, miten luonnoksessa ohjeistettu vuokrasopimusten tilinpäätöskäytäntö on ristiriidassa EU:n komission pitkäaikaisen tavoitteen kanssa selkeyttää Euroopan unionin sääntely-ympäristöä ja tämän myötä parantaa alueen kilpailukykyä kevennetyn ohjeistuksen ja valvonnan myötä.

On vielä hyvä tarkastella, miten pankkien ja lautakuntien näkemykset poikkeavat toisistaan tilinpäätösten vertailevuuden parantamisen ja läpinäkyvyyden lisäämisen kannalta. Kansainvälisten standardit on pyritty laatimaan sijoittajien näkökulmasta ja standardien käyttö perustuu eri maiden tilinpäätöskäytäntöjen yhtenäistämiseen, lisäämään niistä saatavaa informaatiota ja helpottamaan sijoittajien vertailua eri maissa toimivien yritysten välillä. Monet pankeista perustelivat kantaansa sillä, että uudistuksen avulla vuokrasopimusten esittämistä tilinpäätöksessä ei tulla saamaan ymmärrettävämpään muotoon ja tuomalla esiin myös sen, miten aikaisempi

tilinpäätöskäytäntö oli jo laajalti ymmärretty ja vakiintuneessa asemassa. Standardiuudistusta kritisoineet pankit olivat yksimielisesti sitä mieltä, että IAS 17-standardista ei olisi tullut luopua, sillä uudistuksen hyötyjä ei olla pystytty konkreettisesti esittämään eikä kirjanpitoon liittyvän vaivan ja kustannusten lisääntyminen vuokralle ottajan kannalta ei ole potentiaalisten hyötyjen arvoista.

## **5.2. Standardiuudistuksen vaikutukset pankkeihin**

Pankkien toiminta ja tulokseteko korkotuottoja kerryttämällä perustuu merkittävässä määrin yritysten rahalliseen tukemiseen lainarahoituksen muodossa. Pankkien tulee varmistaa, että yritykset pystyvät suoriutumaan lyhyt- ja pitkäaikaisista taloudellisista velvoitteistaan rahoituslaitosta kohtaan. Pankkien päätöksenteko lainan myöntämisessä perustuu pitkälti yritysten tilinpäätöksestä johdettuihin tunnuslukuihin, joihin standardiuudistus vaikuttaa oleellisesti, joten tutkimuksessa on tärkeää yrittää selvittää millä tavalla pankit ovat valmistautuneet vuokrasopimusten taseaktivointiin ja miten se vaikuttaa niiden toimintaan. Kommenttikirjeiden perusteella pankit eivät olleet sitä mieltä, että taseen ulkopuolisten varojen, eli tässä tapauksessa vuokrasopimusten kirjaaminen taseeseen helpottaisi tai parantaisi niiden päätöksentekoa lainarahoituksen myöntämisessä. Pankkien huolenaiheeksi muodostui aikaisemminkin mainittu riittämätön ohjeistus siitä, miten käyttöoikeusomaisuuserä luokitellaan taseessa. Suurin osa pankeista myös toi esiin kirjeissään sen, kuinka standardiuudistuksen seurauksena useiden vuokralle ottajien taseiden arvo sekä velan määrä lisääntyisi, jolla olisi vaikutusta pankkien vakavaraisuussäätelyyn, sillä pankit ovat monien suurien toimistotilojen vuokralle ottajia. Kirjeissä nousi esiin pankkien suhtautumista tunnuslukujen muutoksiin ja siihen, miten yritysten taseen ulkopuoliset erät otettiin aikaisemmin huomioon.

Kommenttikirjeiden perusteella merkittävin standardiuudistuksesta johtuva vaikutus pankkien toimintaan oli pankkien vakavaraisuuden mahdollinen heikkeneminen ja sen vaikutus pankkien säätelyyn. Epävarmuutta liittyi siihen, miten vuokrasopimusten taseaktivoinnin seurauksena vähimmäisvaatimukset pankkien ja luottolaitosten vakavaraisuudelle saattaisivat standardin käyttöönoton jälkeen alittua. Esimerkiksi CNB Bank, EBA, Hong Kong Banks ja useat muut pankit

kommentoivat kirjeissään, miten standardiuudistuksen myötä niiden täytyy neuvotella kansallisten luotto- ja vakuutuslaitoksia valvovien viranomaisten kanssa siitä, miten standardiuudistuksen vaikutukset otetaan huomioon vakavaraisuuden ja maksuvalmiuden säätelyssä. Pahimmassa tapauksessa tämä johtaisi mm. Commonwealth Bankin mielestä siihen, että pankkien kyky lainata pääomaa heikentyisi ja tämän seurauksena talouden kasvu voisi väliaikaisesti hidastua. CNB Bank, National Australia Bank ja Mortgage Bankers Association olivat myös huolissaan siitä, miten heidän asiakasyrityksensä lainaehtojen kovenantit joudutaan mahdollisesti neuvottelemaan uudelleen tai muuttamaan niitä siten, että niissä otetaan huomioon standardiuudistuksen vaikutukset, joka lisäisi merkittävästi pankkien työmäärää. Tunnuslukujen osalta pankkien mielestä oli selvää, että yritysten velkaantumisaste, käyttökate (EBITDA) ja current ratio tulisivat muuttumaan huomattavasti standardin käyttöönoton yhteydessä. Osa pankeista oli myös kommentoineet kuinka niiden entiset järjestelmät ja prosessit oli suunniteltu siten, että yritysten maksuvalmiutta arvioitaessa taseen ulkopuoliset varat kuten vuokrasopimusten määrä ja yrityksen kyky selviytyä näistä maksuista oli jo otettu ennestään huomioon. Tästä johtuen pankit eivät nähneet, että standardiuudistuksen päivitetyistä tilinpäätöstiedoista olisi juurikaan apua heidän päätöksentekoonsa.

### **5.3. Kohdeyhteisöjen näkemykset tiivistettynä**

Alla olevassa taulukossa on tiivistetty jokaisen pankin vastaus vuoden 2013 standardiluonnoksen aihealueeseen sekä yleinen kanta standardiuudistusta kohtaan. Suhtautumisen jakauma positiivisten ja negatiivisten vastausten välillä on ilmaistu prosenteissa. Taulukosta on havaittavissa, että positiivisimman vastaanoton sai luonnoksessa määritelty vuokrasopimuksen määritelmä ja kuvaus vuokrasopimuksen täyttymisestä. Ainoastaan viisi vastanneista pankeista ei hyväksynyt luonnoksen määritelmää vuokrasopimuksesta sekä ohjeistusta niiden tunnistamista varten. Muiden kuin vuokrasopimusten erottaminen vuokrasopimuksista kuitenkin oli useamman pankin mielestä ohjeistuksen kannalta puutteellista. Merkittävä osa pankeista suhtautui kommenttikirjeiden perusteella negatiivisesti luonnoksen duaalimallia kohtaan, jossa vuokrasopimukset oli vielä jaoteltu tyypin A ja B sopimuksiksi sen perusteella, onko kyseessä kiinteistövuokra



tai miten ne kuluttavat kohdeomaisuuserän taloudellista käyttöikä. Käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan kirjaamista ja arvostamista pidettiin myös yleisesti ottaen liian monimutkaisena ja vuokralle ottajan kirjanpidon muuttamista vastustettiin lähes yhtä paljon. Vuokra-ajan määritelmä ja vuokrasopimukseen liitettävät optiot nähtiin kohdeyhteisöissä liian monimutkaisiksi käytännön tasolla, mutta muuttuvien vuokramaksujen arvostamiseen suhtauduttiin positiivisemmin. Tilinpäätöksessä esitettävien tietojen laajuuden suhteen oltiin melko yksimielisiä tulosten perusteella ja ainoastaan 6 pankkia pitivät vaatimuksia kohtuullisina.

Taulukko 5. Aihealueisiin suhtautuminen kohdeyhteisöissä

Tutkimuksessa käsitellyt aihealueet	Suhtautumisen jakauma	
	Positiivinen ( % )	Negatiivinen ( % )
Vuokrasopimuksen määritelmä	80 %	20 %
Muiden kuin vuokrasopimusten tunnistaminen	44 %	56 %
Vuokrasopimusten luokittelu (tyyppi A ja B)	32 %	68 %
Vuokrasopimusten kirjaaminen ja arvostaminen	28 %	72 %
Vuokran antajan tilinpäätöskäytännön muuttaminen	32 %	68 %
Vuokra-ajan määrittely ja sen oikaiseminen	40 %	60 %
Muuttuvat vuokramaksut	44 %	56 %
Ohjeistus voimaantulosta ja siirtymäsäännöistä	65 %	35 %
Tilinpäätöksessä esitettävien tietojen laajuus	24 %	76 %
Standardiuudistuksen yleinen kannatus	20 %	80 %
Taseaktiivoinnin hyöty pankkitoiminnan kannalta	28 %	72 %

## 6. Yhteenveto ja johtopäätökset

Tutkimuksen viimeisessä luvussa pohditaan tutkimuksessa tehtyjä havaintoja ja verrataan tutkimuksen tuloksia aikaisemman kirjallisuuden tuloksiin sekä vastataan työn alussa määriteltyihin tutkimuskysymyksiin. Laadullisessa tutkimuksessa on myös oleellista arvioida tutkimuksen validiteettia ja reliabiliteettia, jonka tarkoituksena on varmistaa, että valittu tutkimusmenetelmä mittaa tarkasteltavan ilmiön ominaisuutta oikealla tavalla. Lopuksi esitetään vielä jatkotutkimusehdotukset, joihin olisi aiheellista paneutua tulevaisuudessa tehtävien tutkimusten valossa.

### 6.1. Vastaukset tutkimuskysymyksiin

Ensimmäisen alatutkimuskysymyksen tavoitteena oli selvittää, miten IFRS 16-standardi vaikuttaa pankkien näkökulmasta yritysten tilinpäätöksiin ja tunnuslukuihin ja millaisia vaikutuksia standardiuudistuksella on pankkien toimintaan ja päätöksentekoon. Tutkimuksen ensimmäinen alatutkimuskysymys oli seuraavanlainen:

*”Miten standardiuudistus vaikuttaa pankkien näkökulmasta tilinpäätöksiin ja tunnuslukuihin ja sitä kautta pankkien päätöksentekoon?”*

Tutkimuksen tulosten perusteella noin kolmasosa pankeista näki, että vuokrasopimusten taseaktivointi vaikuttaisi positiivisesti heidän päätöksentekoonsa ja auttaisi pankkeja tekemään parempia ratkaisuja tilinpäätösinformaation perusteella. Huomionarvoista on se, että positiivisesti uudistuksen suhtautuivat suurimmalta osin pankkitoimintaa edustavat järjestöt kuin itse pankit, joten tutkimusten tuloksissa näiden ryhmien välillä esiintyi jonkin verran poikkeavuutta. Suurin osa tarkasteltavasta yhteisöstä kuitenkin ilmaisi kommenttikirjeissään, kuinka standardiuudistuksen tuomat haasteet ovat huomattavasti suuremmat kuin vuokrasopimusten taseaktivoinnista johtuva informaation lisääntyminen. Tutkimuksen havaintojen perusteella osa muutosta vastustaneista pankeista toi myös esiin sen, kuinka heidän omat aikaisemmin hyödynnetyt menetelmänsä ottaa

huomioon taseen ulkopuoliset varat arvioitaessa yritysten taloudellista asemaa eivät enää standardiuudistuksen myötä ole päteviä.

IFRS 16-standardin tuomiin muutoksiin velkaantuneisuuden ja tunnuslukujen osalta suhtauduttiin kohdeyhteisöissä varauksellisesti. Pankit osoittivat huolenaiheensa niiden vakavaraisuudessa tapahtuvia muutoksia kohtaan ja tästä johtuvaa mahdollista heikentynyttä kykyä tarjota lainarahoitusta asiakkailleen. Tunnuslukujen osalta tutkimuksessa tehty selkeä havainto oli, että yritysten velkaantumisasteessa, current ratiossa ja EBITDA-tunnusluvussa tulisi tapahtumaan selkeitä negatiivisia vaikutuksia ja näin ollen lainaehjoja tulisi neuvotella uudelleen. Tutkimuksessa tehtyjen havaintojen perusteella ei kuitenkaan pystytty tekemään arvioita siitä, kuinka pitkäkestoisia yllä kuvatut vaikutukset ja muutokset ovat ja miten nopeasti pankit pystyisivät adaptoitumaan muutokseen. Tutkimuksen perusteella kohdeyhteisöissä esiintyi paljon huolta myös siitä, miten standardiuudistuksen myötä pankit ja kansalliset pankkien vakavaraisuutta ja toimintaa valvovat järjestöt joutuvat neuvottelemaan vaatimuksia uudelleen ja kuinka pankit joutuvat erikseen neuvottelemaan uusista vuokrasopimuksista kyseisten viranomaisten kanssa.

Tutkimuksen toinen alakysymys liittyi IFRS 16-standardin implementoinnin tuomiin haasteisiin. Toinen alakysymys oli muotoiltu seuraavalla tavalla:

*”Mitkä ovat suurimmat haasteet liittyen standardiuudistukseen?”*

Tutkimuksessa tehtyjen havaintojen perusteella suurimmat standardiuudistuksen haasteet liittyivät siitä koituviin kustannuksiin, standardin ohjeistuksen puutteellisuuteen tai sen sisältämään liialliseen tulkinnanvaraisuuteen. Haasteeksi nähtiin myös IFRS 16-standardin lisäämä operatiivinen taakka kohdeyhteisöjen kirjanpidossa ja vuokrasopimusten tilinpäätöskäytännössä, joka ennen uudistusta oli rutiininomaista toimintaa. Tietyt pankit ja järjestöt myös epävarmoja siitä, miten pankkien pienemmät, runsaasti vuokrasopimuksia hyödyntävät asiakasyritykset, pystyvät sopeutumaan standardiuudistuksen edellyttämiin vaatimuksiin. Ongelma, joka nousi säännöllisesti esiin aineistoa analysoidessa, oli se, miten luonnoksen ohjeistus oli kohdeyhteisöjen mielestä liian tulkinnanvarainen osa-alueilla, kuten vuokrasopimuksen ja vuokra-ajan määritelmässä. Kohdeyhteisöjen näkemysten mukaan liiallinen subjektiivisuus tarjoaisi monille mahdollisuuden

strukturointimahdollisuuksiin vuokrasopimusten käsittelyssä tilinpäätöksissä ja tietyt yhteisöt voisivat näin edelleen jättää vuokrasopimukset taseen ulkopuolelle ja välttää standardiuudistuksen negatiiviset vaikutukset. Kyseiseen haasteeseen liittyen ongelmaksi nähtiin myös se, miten vuokrasopimusten tilinpäätöskäytännössä tapahtuva merkittävä resursseja vievä muutos ja muutoksen välttäminen, saattaa johtaa vuokrasopimusten hintojen nousuun ja tämän myötä yleisesti ottaen vuokraamisen vähenemiseen tai lyhyempien ja kalliimpien vuokrasopimusten suosimiseen.

Tämän tutkimuksen päätutkimuskysymys ja ensisijainen tavoite oli löytää vastaus siihen, miten pankkialan yhteisöt suhtautuvat IFRS 16-standardin tuomiin muutoksiin. Ongelmaa lähdettiin selvittämään vuokrasopimusten taseaktivoinnista johtuvien tilinpäätöksessä tapahtuvien muutosten kautta ja selvittämällä millaisia seurauksia kohdeyhteisöissä nähdään näistä seuraavan. Tutkimuksen päätutkimuskysymys oli seuraavanlainen:

*”Miten pankit suhtautuvat IFRS 16 Vuokrasopimukset standardiuudistukseen ja sen tuomiin muutoksiin tilinpäätöksissä?”*

Tutkimuksen tuloksien perusteella kohdeyhteisöissä suhtaudutaan IFRS 16-standardiin ja sen tuomiin muutoksiin pääosin negatiivisesti ja muutos ei käytetyn aineiston ja tutkimusmenetelmän perusteella vastaanottanut juurikaan kannatusta. Ainoastaan pieni osa kohdeyhteistöistä näki, että standardin mukainen vuokrasopimusten tilinpäätöskäytännön muuttaminen ja vuokrasopimusten taseaktivointi parantaisi tilinpäätösinformaation laatua, vertailtavuutta ja läpinäkyvyyttä, jolla uuden standardin käyttöönottoa on perusteltu. Vaikkakin noin 25 % kohdeyhteistöistä piti vuokrasopimusten taseaktivointia kannattavana ja hyödyllisenä pankkitoiminnan kannalta, näistäkin moni kritisoi vuokrasopimusten kirjanpitomallia. Suurin osa kohdeyhteistöistä kuitenkin näki, että standardiuudistus ei hyödytä pankkeja eikä tilinpäätösinformaatiota hyödyntäviä sidosryhmiä tarpeeksi, jotta näin mittava muutos olisi perusteltua. Tutkimuksen perusteella vallitseva näkemys oli enemmänkin se, että vuokrasopimuksista vaaditun informaation esittäminen tilinpäätöksissä heikentää sidosryhmien kykyä tehdä päätöksiä annetun informaation perusteella. Kohdeyhteistöissä oltiin myös melko yksimielisiä siitä, että standardiuudistuksesta koituvat operatiiviset haasteet ovat

huomattavasti suuremmat kuin standardiuudistuksesta saatavat potentiaaliset taloudelliset hyödyt. Tutkimuksen tulosten perusteella kohdeyhteisöjen merkittävimmät huolenaiheet liittyivät standardiuudistuksesta koituvista kustannuksista sekä kustannusten ja hyötyjen suhteesta, uudistuksen vaatimista kirjanpidollisten resurssien lisääntymisestä sekä siihen, miten aiempi IAS 17-standardin mukainen tilinpäätöskäytäntö on organisaatioiden ja sidosryhmien keskuudessa laajalti ymmärretty ja selkeä malli, jonka muuttaminen ei tuo merkittäviä etuja kummallekaan osapuolille.

Käyttöoikeuteen perustuva vuokrasopimuksen määritelmä nähtäviin olevan hyvin linjassa aikaisemman IFRIC 4-tulkinnan kanssa, mutta kohdeyhteisöissä esiintyi melko paljon epävarmuutta sen suhteen, miten erottaa vuokrasopimuksen komponentit muista sopimuksista. Tutkimuksen tulokset osoittavat myös, että kohdeyhteisöjen keskuudessa tilinpäätöksessä ja niiden laatimisessa tapahtuvista muutoksista huomattavasti kritiikkiä kohdistui luonnoksessa esitettyä vuokrasopimusten duaalimallia kohtaan, jossa vuokrasopimukset jaettiin kahteen kategoriaan sen perusteella, miten sopimuksen aikana kohdeomaisuuserään sidotut taloudelliset hyödyt kuluiisivat ja kirjeissä painotettiin sitä, miten kaikki vuokrasopimukset tulisi käsitellä samalla tavalla vuokralle ottajan tilinpäätöksissä. Käyttöoikeusomaisuuserään ja vuokrasopimusvelkaan liittyvät kirjaukset ja niiden arvostaminen nähtiin myös monimutkaisena ja varsin haasteellisena koettiin korkotasojen käyttö ja poistojen määrittäminen käyttöoikeusomaisuuserästä. Pieni osa kohdeyhteisöissä piti tilinpäätöksessä esitettävien tietojen laajuutta perusteltuina ja tarpeellisina, mutta yleinen näkemys oli, että yhteisöjen tulisi pystyä käyttämään enemmän harkinnanvaraisuutta tietojen esittämisessä, varsinkin kun vuokrasopimukset eivät oleellisesti kuvasta pankkien toimintaa.

## **6.2. Vertailu aikaisempaan kirjallisuuteen**

Ennen IFRS 16-standardin julkaisemista ja käyttöönottoa taseesta johdettujen tilinpäätöksen tunnuslukujen osalta jo aikaisemmissa Nelsonin (1963) ja Imhoffin et al. (1991) tekemissä tutkimuksissa havaittiin, että vuokrasopimusten taseaktivointi muuttaisi merkittävästi yritysten vakavaraisuuden tunnuslukuja ja tulosta. Myös tämän tutkimuksen aineiston ja tutkimusmenetelmän pohjalta havaittiin, että

käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan kirjaaminen taseeseen heikentäisi pankkien ja muiden yritysten vakavaraisuutta ja maksuvalmiutta. Tutkimuksessa ei kuitenkaan ilmennyt samanlaisia havaintoja yrityksen tuloksen laskuun kuin Imhoffin et al. (1997) tekemässä tutkimuksessa, jossa tarkasteltiin taseaktivoinnin vaikutusta lentoyhtiöihin ja elintarviketeollisuudessa toimiviin yrityksiin, joiden tilikauden tulos laski 22 %. Myös Beattien et al. (1998) tekemän laajan tutkimuksen mukaan, jossa tarkasteluun otettiin 232 yritystä, yritysten velkaantuneisuusasteessa tulisi tapahtumaan merkittäviä muutoksia taseaktivoinnin jälkeen. Nämä tulokset ovat linjassa myös tämän tutkimusten havaintojen kanssa. Voidaankin siis todeta, että varhaisemminkin vaiheessa tehdyt tutkimukset ovat Imhoffin et al (1991;1997) laatiman ”constructive capitalization” mallin avulla saaneet luotettavia tuloksia vuokrasopimusten taseaktivoinnista.

Vertailemalla tässä tutkimuksessa tehtyjä havaintoja uudempiin vuokrasopimusten taseaktivointia tarkasteleviin tutkimuksiin on selvästi nähtävissä, että uudemmat tutkimukset aiheesta osoittavat samanlaisia tuloksia kuin varhaisemmatkin tutkimukset. Kuten pankkien kommenttikirjeetkin myös esimerkiksi (Magli et al. 2018; Bennett & Bradbury 2003) tutkimukset osoittivat, että yritysten velkaantuneisuus tulee nousemaan huomattavasti vuokrasopimusten taseaktivoinnin jälkeen. Bennettin ja Bradburyn (2003) tutkimuksessa, jossa tarkasteltiin 38 uusiseelantilaista yritystä käyttöleasingsopimusten taseaktivointi mallintamismenetelmää ja ”constructive capitalization” mallia havaittiin myös, että yritysten maksuvalmius tulee heikkenemään current ratiolla mitattuna, joka on myös linjassa tämän tutkimuksen tulosten kanssa. Pankkien vastausten perusteella tutkimuksessa esiintyi myös pankkien näkemys siitä, miten standardiuudistuksella tulee mahdollisesti olemaan vaikutusta kovenantteihin ja pankkilainojen sopimusehtoihin. Näihin johtopäätöksiin päädyttiin myös Wongin ja Joshin (2015) sekä Magli et al. (2018) tekemissä tutkimuksissa, jossa molemmissa tutkittiin taseaktivoinnin vaikutuksia pörssiyrityksiin. Tutkimuksen aineiston perusteella esiintyi myös käsitys siitä, että toimialasta riippuen standardiuudistus tulee vaikuttamaan yrityksiin huomattavasti eri tavalla. Esimerkiksi yleinen kanta oli se, että jälleenmyyntiin perustuvien yritysten tilinpäätöksiin standardiuudistus tulee vaikuttamaan voimakkaimmin, jonka havainnon myös Fülbier et al. (2008) esittävät tutkimuksessaan.

Pankkien toimintaan liittyvää kirjallisuutta ja tutkimuksia on tehty selkeästi vähemmän kuin yritysten tilinpäätöksiin liittyvää tutkimusta, joten samankaltaisia yhteyksiä ei löydetty aiemman kirjallisuuden ja tämän tutkimuksen välillä. Kommenttikirjeiden perusteella suurin osa pankeista eivät uskoneet, että käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan kirjaaminen taseeseen helpottaisi heidän päätöksentekoaan. Ainoastaan viisi pankkia aineiston sisällä näki muutoksen hyödylliseksi, joka ei ole johdonmukainen Campbellin (1984) sekä Berryn ja Robertsonin (2006) tekemien tutkimusten kanssa, joissa havaittiin, että pankit olivat yleisellä tasolla kiinnostuneita yritysten taseen ulkopuolisista varoista. Pankkien negatiivinen suhtautuminen muutokseen saattaa osaltaan selittyä myös sillä, että standardiuudistus vaikuttaa laajemmin pankkien toimintaan kuin vain muutoksena tilinpäätöksen laatimiseen. Kuten Warwickin et al. (2010) uusiseelantilaisiin yrityksiin keskittyvässä tutkimuksessa yritysten velkaantumisaste nousi ja omavaraisuusaste laski kansainvälisten tilinpäätösstandardien käyttöönoton jälkeen, joka oli yleinen huolenaihe kohdeyhteisöjen sisällä myös tässä IFRS 16-standardiin keskittyvässä tutkimuksessa. Samankaltaisiin tuloksiin päätyivät myös hiljattain tehdyssä tutkimuksessa Fuad et al. (2019), joiden mukaan kansainvälisten tilinpäätösstandardien hyödyt ainakin indonesialaisissa yrityksissä jäisivät kyseenalaisiksi, mikäli standardia alettaisiin hyödyntämään tilinpäätösten laatimisessa.

### **6.3. Tutkimuksen reliabiliteetti ja rajoitukset**

Tutkimuksen lopuksi on vielä arvioitava tutkimuksen ja valitun tutkimusmenetelmän reliabiliteettia. Reliabiliteetti voidaan määritellä eri tavoilla, mutta tyypillisesti reliabiliteettia arvioidaan joko niin, että tuloksen ollessa reliaabeli kaksi eri arvioitsijaa päätyy lähes samanlaiseen tulokseen käyttämällä samanlaista tutkimusmenetelmää (Hirsjärvi & Hurme 2015, 186). Hirsjärvi ja Hurme (2015, 186) kuitenkin huomauttavat, että laadulliseen tutkimuksen tulokseen liittyy tietyssä määrin tutkijan omaa kokemusta aiheesta ja ongelmasta, jolloin täydellistä objektiivisuuden tasoa ei ole saavutettavissa. Tämän tutkimuksen reliabiliteettia vahvistaa se, että tutkimusmenetelmä on tarkasti kuvattu ja aineisto on yleisesti saatavilla, joten tutkimus voitaisiin toistaa samankaltaista menetelmää käyttäen,

mutta yllä mainitun subjektiivisen luonteen takia tutkimusten tulokset poikkeaisivat toisistaan jonkin verran. Tämän tutkimuksen päällimmäisenä rajoitteena voidaan toisaalta pitää käytetyn aineiston luotettavuutta, sillä standardiuudistus on jo tullut voimaan sekä tutkittavat kommenttikirjeet olivat melko monen vuoden takaa. Tutkimuksen rajoituksena voidaan mainita myös se, että kommenttikirjeet perustuivat vuoden 2013 standardiluonnokseen, jossa oli joitakin eroavaisuuksia lopulliseen IFRS 16-standardiin, kuten esimerkiksi vuokrasopimusten tyyppien A ja B jakamisen suhteen.

#### **6.4. Jatkotutkimusehdotukset**

IFRS 16-standardi on nyt ollut voimassa yhden tilikauden ajan ja sen vaikutuksista tullaan seuraavien vuosien kuluessa ymmärtämään huomattavasti enemmän kuin tämän tutkimuksen tekohetkellä. Jatkotutkimusehdotuksia voisi olla esimerkiksi saman kohderyhmän suhtautumisen selvittäminen sen jälkeen, kun standardiuudistus on ollut voimassa pidemmän aikaa ja siitä tutkimuksista johdettujen tulosten vertailu esimerkiksi tämän tutkimuksen tulosten ja havaintojen kanssa. Tulevaisuudessa tehtävissä tutkimuksissa voitaisiin myös paneutua sidosryhmien kuten sijoittajien näkemykseen siitä, miten vuokrasopimusten taseaktivointi on vaikuttanut yritysten tilinpäätöksestä saatavaan informaatioon. Mielenkiintoista olisi myös selvittää millä tavalla yritykset ovat mahdollisesti muuttaneet vuokraamiskäytäntöjään standardiuudistuksen myötä suosimalla esimerkiksi lyhytaikaisempia vuokrasopimuksia. Sitä voitaisiin myös selvittää ovatko vuokrasopimusten hinnat nousseet IFRS 16-standardin myötä, kuten tässä tutkimuksessa kohdeyhteisöjen sisällä ennakoitiin tapahtuvan.



## Lähteet

- Albuquerque, F., Marcelino, M., Rodrigues, N. & Cariano, A. (2017) Accounting for lease transactions: analysis of possible lobbying in the issuing of IFRS 16, *Journal of Education and Research in Accounting*, Vol. 11 (4), 453-470.
- Altamuro, J., Johnston, R., Pandit, S. & Zhang, H. (2014) Operating Leases and Credit Assessments, *Contemporary Accounting Research*, Vol. 31 (2), 551-580.
- Bansal, P., Smith, W. & Vaara, E. (2018) New ways of seeing through qualitative research, *Academy of Management Journal*, Vol. 61 (4), 1189-1195.
- Bennett, B. K. & Bradbury, M. E. (2003) Capitalizing Non-cancellable Operating Leases, *Journal of International Financial Management and Accounting*, Vol. 14 (2), 101– 114.
- Berry, A., Citron, D. & Jarvis, R. (1985) Foreign banks operating in UK – their information requirements, usage and suggested improvements to financial reporting, implications for the accounting profession, *European Accounting Association Conference*, Brussels, April 1985.
- Berry, A. & Robertson, J. (2006) Overseas bankers in the UK and their use of information for making lending decisions: Changes from 1985, *The British Accounting Review*, Vol. 38 (2), 175-191.
- Bowman, R. (1980) The Debt Equivalence of Leases: An Empirical Investigation. *The Accounting Review*, Vol. 55 (2), 237-253.
- Campbell, J. E. (1984) An application for protocol analysis to the “little GAAP” controversy, *Accounting, Organizations and Society*, Vol. 9 (3-4), 329-342.
- Deakins, D. & Hussain, G. (1994) Financial information, the banker and the small business: a comment, *British Accounting Review*, Vol. 25 (2), 323-335.
- De George Emmanuel T., Li, X. & Shivakumar, L. (2016) A review of the IFRS adoption literature, *Review of Accounting Studies*, 21 (3), 898-1004.

De Martino, G. (2011) Considerations on the Subject of Lease Accounting. *Advances in Accounting*, 27(2), pp.355-365

Deloitte (2016) IFRS 16 – Leases. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 21.11.2019]. Saatavilla: <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs-16>

Deloitte (2016) Leases – A guide to IFRS 16. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 27.2.2020]. Saatavilla: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/sg/Documents/audit/sea-audit-IFRS-16-guide.pdf>

Deloitte (2017) Overview of the structure of the IFRS Foundation and IASB Deloitte. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 27.10.2019]. Saatavilla: <https://www.iasplus.com/en-us/resources/global-organisations/ifrs>

Durocher, S. & Fortin, A. (2009) Proposed Changes in Lease Accounting and Private Business Bankers' Credit Decisions, *Accounting Perspectives*, Vol. 8 (1), 9-42.

Elam, R. (1975) The Effect of Lease Data on the Predictive Ability of Financial Ratios. *Accounting Review*, Vol. 50 (1), 25-42.

Eskola, J. & Suoranta, J. (1998) Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Tampere, Vastapaino.

EY (2016) Leases – A summary of IFRS 16 and its effects. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 17.5.2019]. Saatavilla: <https://staff.blog.ui.ac.id/martani/files/2017/07/ey-leases-a-summary-of-ifrs-16-and-its-effects-may-2016.pdf>

Fuad, F. Juliarto, A & Harto, P. (2019) Does IFRS convergence really increase accounting qualities? Emerging market evidence, *Journal of Economics, Finance and Administrative Science*, Vol. 24 (48), 205-220.

Fülbier, R., Silva, F. & Pferdehirt, M. (2008) Impact of Lease Capitalization on Financial Ratios of Listed German Companies, *Schmalenbach Business Review*, Vol. 60 (2), 122-144.

Giner, B., Merello, P. & Pardo, F. (2018) Assessing the impact of operating lease capitalization with dynamic Monte Carlo simulation, *Journal of Business Research*, Vol. 101, 836-845.

Giner, B. & Pardo, F. (2017) Operating lease decision and the impact of capitalization in a bank-oriented country, *Applied Economics*, Vol. 49 (19), 1886-1900.

Haaramo, V., Palmuaro, S. & Peill, E. (2020) IFRS – raportointi. Helsinki, Alma Talent Oy.

Hirsijärvi, S. & Hurme, H. (2015) Tutkimushaastattelu: Teemahaastattelun teoria ja käytäntö. [E-kirja]. [Viitattu 21.5.2020]. Saatavilla: <https://www.ellibslibrary.com/book/9789524958868>

Hlaciuc, E., Grosu, V., Socoliuc, M. & Maciuca, G. (2014) Comparative study regarding the main differences between US GAAP and IFRS, *USV Annals of Economics & Public Administration*, Vol. 14 (2), 140-145.

IFRS (2016) IFRS 16 - Leases. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 22.10.2019]. Saatavilla: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

IFRS (2016) IFRS 16 Vuokrasopimukset.

IFRS (2013) Leases. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 20.5.2020]. Saatavilla: <http://archive.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Exposure-Draft-May-2013/Documents/ED-Leases-Standard-May-2013.pdf>

Ikäheimo, S., Laitinen, E., Laitinen, T. & Puttonen, V. (2014) Yrityksen taloushallinto tänään. Vaasa, Multiprint Vaasa.

Imhoff, E. Lipe, R. Wright, D. (1997) Operating Leases: Income Effects of Constructive Capitalization, *Accounting Horizons*, Vol. 11 (2), 12–32.

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

KPMG (2016) IFRS view – KPMG:n neuvontapalveluiden IFRS-artikkelikokoelma. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 22.10.2019]. Saatavilla:

<https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/pdf/2016/05/IFRS-View-2016-web.pdf>

Liguori, M. & Steccolini, I. (2012) Accounting change: explaining the outcomes, interpreting the process, *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, Vol. 25 (1), 27-70.

Liviu-Alexandru, T. (2018) The impact of IFRS adoption in emerging economies, *Economy Series*, Vol. 6 (6), 152-157.

Magli, F., Nobolo, A. & Ogliari, M. (2018) The Effects on Financial Leverage and Performance: The IFRS 16, *International Business Research*, Vol. 11 (8), 76-89.

Mishkin, F. (2016) The economics of money, banking, and financial markets. Edinburgh, Pearson.

Morales-Diaz, J. & Zamora-Ramirez, C. (2018) The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach. *Accounting in Europe*, Vol. 15 (1), 1-33.

Nelson, A. (1963) Capitalizing leases - The effect on financial ratios. *Journal of Accountancy*, (pre-1986), 116(1), 49-58.

Pawsey, N. L. (2017) IFRS adoption: A costly change that keeps on costing, *Accounting Forum*, Vol. 4 (2), 116-131.

Peters, A. (2018) What major changes in lease accounting means for banks, *American Banker*, Vol. 183 (238).

Puusa, A., Reijonen, H., Juuti, P. & Laukkanen, T. (2014) Akatemiasta markkinapaikalle – Johtaminen ja markkinointi aikansa kuvina. Helsinki, Talentum.

PwC (2016) A study on the impact of lease capitalisation – IFRS 16: The new lease standard. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 22.10.2019]. Saatavilla:

<https://www.pwc.com/gx/en/audit-services/publications/assets/a-study-on-the-impact-of-lease-capitalisation.pdf>

PwC (2016) In depth – Ajankohtaista taloudellisessa raportoinnissa. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 23.10.2019]. Saatavilla: <https://www.pwc.fi/fi/ifrs-julkaisut/tiedostot/in-depth-ifrs-16-vuokrasopimuksissa-022016.pdf>

Saarnilehto, A. (2006) Vuokraoikeus. Helsinki, WSOY.

Smith, C. & Wakeman, M. (1985) Determinants of Corporate Leasing Policy. *Journal of Finance* 40, pp.895-908

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. (2017) Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi. Helsinki, Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Vardia, S. & Parmal S. (2019) Exploring Stakeholders' Perception About IFRS: An Empirical Study, *IUP Journal of Accounting Research & Audit Practices*, Vol. 18 (1), 15-30.

Warwick, S., Bradburry, M. & Hooks, J. (2010) IFRS in New Zealand: effects on financial statements and ratios, *Pacific Accounting Review*, Vol. 22 (2), 92-107.

Wong, K. & Joshi, M. (2015) The Impact of Lease Capitalization on Financial Statements and Key Ratios: Evidence from Australia, *Business and Finance Journal*, Vol. 9 (3), 27-44.

Öztürk, M. & Serçemeli, M. (2016) Impact of New Standard "IFRS 16 Leases" on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study on an Airline Company in Turkey, *Business & Economic Research Journal*, Vol. 7 (4), 143-157.

Työssä käytetyt kommenttikirjeet saatavilla:

<https://www.ifrs.org/projects/2016/ifrs-16-leases/comment-letters-projects/revised-ed-leases/#comment-letters>