



LUT-kauppakorkeakoulu

Kauppätieteiden kandidaatintutkielma

Talousjohtaminen

IFRS 16 -standardin vaikutukset tilinpäätökseen

10.5.2020

Tekijä: Mikael Fernström

Ohjaaja: Nina Sorsa

TIIVISTELMÄ

Tekijä:	Mikael Fernström
Tutkielman nimi:	IFRS 16 -standardin vaikutukset tilinpäätökseen
Akateeminen yksikkö:	LUT-kauppakorkeakoulu
Koulutusohjelma:	Kauppätieteet, Talousjohtaminen
Ohjaaja:	Nina Sorsa
Hakusanat:	IFRS 16, standardi, tilinpäätös, vaikutukset, vuokrasopimukset

IASB (International Accounting Standards Board) kehitti IASB:n (Financial Accounting Standards Board) kanssa yhteisessä projektissa uuden IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin, joka korvasi IAS 17 Vuokrasopimuksien kirjanpito -standardin. Uusi standardi julkaistiin vuonna 2016 ja, sitä alettiin soveltaa 1.1.2019 alkaen. Merkittävimmät muutokset standardien tilinpäätöskäsittelyssä syntyivät operatiivisten vuokrasopimusten esittämisessä. Uusi standardi poisti rahoitusleasingsopimusten ja operatiivisten vuokrasopimusten erottelun ja edellytti aktivoimaan operatiiviset vuokrasopimukset taseeseen muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta.

Tutkielman tavoitteena on selvittää IFRS 16 -standardin vaikutukset tilinpäätökseen vuokralleottajan näkökulmasta. Tarkoituksena on tarkastella kolmen case-yrityksen avulla minkälaisia muutoksia uusi tilinpäätösstandardi tuo tilinpäätökseen ja siitä laskettaviin taloudellisiin tunnuslukuihin aikaisempaan IAS 17 -standardiin verrattuna. Tutkielmassa hyödynnetään laadullista tutkimusmenetelmää ja tutkimusstrategiaksi on valittu tapaustutkimus. Tutkimuksen aineistona hyödynnetään case-yritysten tilinpäätöksiä sekä muita ulkoisille sidosryhmille tarkoitettuja raportteja.

Tutkimuksen tulosten perusteella IFRS 16 -standardilla oli merkittäviä vaikutuksia tilinpäätökseen. Muutoksia tapahtui niin case-yritysten tuloslaskelmissa kuin taseissakin sekä niistä laskettavissa tunnusluvuissa. Vaikutukset vaihtelivat yritysten kesken, mutta olivat aina kuitenkin samansuuntaisia.

ABSTRACT

Author: Mikael Fernström
Title: The impact of IFRS 16 standard on the Financial Statements
School: School of Business and Management
Degree programme: Business Administration, Financial Management
Supervisor: Nina Sorsa
Keywords: IFRS 16, standard, financial statement, impact, leases

In a joint project with the Financial Accounting Standards Board (FASB), the International Accounting Standards Board (IASB) developed a new IFRS 16 Leases standard, which replaced IAS 17 Accounting for Leases standard. The new standard was published in 2016 and began to be applied on 1 January 2019. The most significant changes in the accounting treatment of standards arose in the presentation of operating leases. The new standard removed the distinction between finance leases and operating leases and required the capitalization of operating leases, with a few exceptions.

The aim of the thesis is to find out the effects of IFRS 16 on the financial statements from the lessee's point of view. The purpose is to use three case companies to examine what changes the new accounting standard will bring to the financial statements and the financial ratios calculated from them compared to the previous IAS 17 standard. The thesis utilizes a qualitative research method and a case study has been chosen as the research strategy. The financial statements of the case companies and other reports intended for external stakeholders are utilized as research material.

Based on the results of the study, IFRS 16 had significant effects on the financial statements. There were changes in the income statements and balance sheets of the case companies as well as in the key figures calculated from them. The effects varied between companies but were always parallel.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Johdanto.....	1
1.1. Taustaa	1
1.2. Tavoitteet, tutkimuskysymykset ja rajaukset	2
1.3. Rakenne.....	4
2. IAS 17 ja IFRS 16.....	6
2.1. IAS 17 pääpiirteissään	6
2.2. IFRS 16 -standardin tavoite, soveltamisala ja helpotukset.....	7
2.3. Vuokrasopimuksen määritelmä ja yksilöiminen.....	8
2.4. Uuden standardin kirjanpitokäsittely.....	11
2.5. IAS 17 ja IFRS 16 -standardien eroavaisuudet	13
3. Aikaisemmat tutkimukset aiheesta	15
4. Tutkimuksen toteutus	20
4.1. Tutkimusmenetelmä.....	20
4.2. Tutkimusstrategia.....	20
4.2. Tutkimusaineisto	21
5. IFRS 16 -standardin vaikutukset case-yritysten tilinpäätöksiin	22
5.1 Case-yritykset ja niiden reagointi IFRS 16 -standardiin	22
5.2. Operatiivisten vuokrasopimusten aktivointi	23
5.3. IFRS 16 -standardin vaikutukset taseessa.....	24
5.4. IFRS 16 -standardin vaikutukset tuloslaskelmassa	26
5.5. IFRS 16 -standardin vaikutukset tunnusluvuissa	29
6. Yhteenveto ja johtopäätökset	31
6.1. Yhteenveto.....	31
6.2. Vastaukset tutkimuskysymyksiin ja johtopäätökset	32
6.3. Reliabiliteetti ja validiteetti	35
6.4. Mahdolliset jatkotutkimukset	35
Lähdeluettelo	36

1. Johdanto

Tässä tutkielmassa käsitellään IFRS 16 Vuokrasopimukset -tilinpäätösstandardin vaikutuksia tilinpäätökseen vuokralleottajan näkökulmasta. Tarkoituksena on selvittää miten uuden standardin käyttöönotto vaikuttaa kirjanpitoon ja sitä kautta tilinpäätökseen ja tilinpäätöksestä laskettaviin tunnuslukuihin. IFRS 16 -standardi otettiin käyttöön 1.1.2019 kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja noudattavissa yhteisöissä, ja vuonna 2020 kaikkien näiden yhteisöjen on tullut julkaista vuoden 2019 tilinpäätöksensä uutta standardia noudattaen. Tutkielman aihe on täten ajankohtainen, sillä nyt vuonna 2020 on ensimmäinen kerta, kun uuden standardin aiheuttamia todellisia vaikutuksia voidaan tarkastella kaikkien kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja noudattavien yhteisöjen osalta.

Ajankohtaisuuden lisäksi aihe on tärkeä, sillä IFRS 16 -standardin korvaama IAS 17 -standardi on aiheuttanut huolia puutteellisuutensa takia jo pitkään. IAS 17 -standardi on vanhentunut eikä enää anna tilinpäätöksistä oikeudenmukaista ja kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaista kuvaa. Tutkielma tarkastelee uuden standardin synnyttämiä muutoksia tilinpäätöksessä kolmen case-yrityksen avulla. Lisäksi tutkitaan mitä seurauksia näillä muutoksilla on tilinpäätöksistä laskettaviin tunnuslukuihin. Tutkielmaan on valittu kolme pörssiyritystä, joilla on paljon toimitilaa vuokrattuna. Valitut case-yritykset ovat Kesko, Pihlajalinna ja Caverion. Näkökulmaksi on valittu vuokralleottajan näkökulma, sillä siinä muutokset ovat huomattavasti merkittävämpiä kuin vuokralleantajan näkökulmasta.

1.1. Taustaa

IFRS-standardien tarkoituksena on yhtenäistää eri maiden tilinpäätöskäytäntöjä, lisätä tilinpäätöksien avoimuutta sekä helpottaa eri maiden tilinpäätösten välistä vertailtavuutta (Ikäheimo, Laitinen, Laitinen, Puttonen 2014, 34-35). Ensimmäinen leasingstandardi IAS 17 Vuokrasopimuksien kirjanpito (Accounting of Leases) julkaistiin syyskuussa vuonna 1982 ja standardia alettiin soveltaa vuoden 1984 alusta alkaen. Sen jälkeen IAS 17 -standardia on muokattu ja uudelleen julkistettu muutamia kertoja. Viimeisin uudelleenjulkistaminen tapahtui IASB:n toimesta vuonna 2003 ja tätä

viimeisintä versiota IAS 17 Vuokrasopimukset (Leases) alettiin soveltamaan 1.1.2005 alkavilta tilikausilta.

IAS 17 Vuokrasopimukset -tilinpäätösstandardin muokkauksista huolimatta, on huomattu, että standardi ei anna sitä noudattavien yhteisöjen tilinpäätöksistä oikeudenmukaista kuvaa. Vuonna 2005 Yhdysvaltain arvopaperi- ja pörssikomissio (SEC) ilmaisi huolensa vuokrasopimusten velvollisuuksia koskevien tietojen avoimuuden puutteesta. Sijoittajat olivat ilmaisseet jo aikaisemmin näitä samoja huolia. (IASB 2016b, 3) IAS 17 -standardia ja FASB:n vastaavaa SFAS 13 -standardia kritisoitiin myös tutkijoiden, ammatinharjoittajien ja muiden käyttäjien toimesta, kun he väittelivät siitä, että vuokralleottajat eivät kirjaa kaikkia vuokravastuita ja varoja taseisiinsa, mikä johtaa vertailukelpoisuuden puutteeseen. (Reither, 1998, 287-288; Beattie, Goodacre & Thomson 2006, 77-78).

Standardin mukaan operatiivisia vuokrasopimuksia ei siis huomioitu yritysten taseissa, minkä seurauksena yhteisöjen tilinpäätösten luvut eivät antaneet todellista kuvaa yritysten taloudellisesta tilasta, kuten todellisista varoista ja veloista. Tämän seurauksena myöskään yritysten tilinpäätöksistä lasketut tunnusluvut eivät antaneet täysin oikeellista kuvaa. Näin ollen uudelle standardille oli tarve, ja vuoden 2019 alusta alkaen uusi tilinpäätösstandardi IFRS 16 Vuokrasopimukset astui voimaan ja korvasi aiemman vuonna 1982 julkaistun IAS 17 Vuokrasopimukset tilinpäätösstandardin. (Morales-Diaz & Zamora-Ramírez 2018) IAS 17 Vuokrasopimukset -standardi sekä sen tulkintaohjeet SIC 15 ja SIC 27 sekä IFRIC 4 ja IFRIC 12 sääntelivät vuokrasopimusten käsittelyä aina siihen asti, kunnes ne kaikki väistyivät IFRS 16 -standardin tieltä vuoden 2018 loppuun. (Deloitte 2020)

1.2. Tavoitteet, tutkimuskysymykset ja rajaukset

Tämän tutkielman tavoitteena on selvittää IFRS 16 -tilinpäätösstandardin vaikutukset tilinpäätökseen vuokralleottajan näkökulmasta. Tavoitteena on selvittää Keskon, Pihlajalinnan ja Caverionin tilinpäätöksiä ja muuta julkaistua materiaalia tarkastelemalla minkälaisia muutoksia uusi tilinpäätösstandardi tuo tilinpäätöskäytäntöihin verrattuna aiempaan IAS 17 -standardiin. Lisäksi tavoitteena on selvittää, minkälaisia vaikutuksia operatiivisten vuokrasopimusten taseaktivoinneilla

on tilinpäätöksistä laskettaviin tunnuslukuihin. Tavoitteena on myös tarkastella aikaisempaa tutkimustietoa aiheeseen liittyen ja selvittää onko se yhteneväistä tämän tutkimuksen tulosten kanssa vai löytyykö aikaisempien tutkimusten tulosten ja tämän tutkimusten tulosten väliltä eroavaisuuksia.

Tutkimuksen päätutkimuskysymys on:

Miten IFRS 16 Vuokrasopimukset -tilinpäätösstandardi vaikuttaa case-yritysten tilinpäätöksiin?

Päätutkimuskysymystä tukee kaksi alakysymystä:

Miten operatiivisten vuokrasopimusten taseaktivoinnit vaikuttavat case-yritysten tilinpäätöksiin?

Minkälaisia muutoksia tapahtuu keskeisille taseesta laskettavien tunnuslukujen arvoille?

Edellä esitetyt kaksi alakysymystä on valittu päätutkimuskysymyksen tueksi, koska aikaisempien tutkimusten ja IFRS 16 -standardin ohjeistuksen mukaan vaikutukset tulevat syntymään juuri vuokrasopimusten taseaktivoitien seurauksena. Uuden standardin aiheuttamia muutoksia tilinpäätöksiin kuvailee hyvin myös tilinpäätöksistä laskettavat tunnusluvut, sillä niissä hyödynnetään useasti juuri muutoksen kohteeksi joutuvia tuloslaskelman ja taseen lukuja. Vastaamalla näihin kahteen alakysymykseen, saadaan syvälinen ja kattava vastaus päätutkimuskysymykseen.

Uusi tilinpäätösstandardi aiheena on itsessään laaja. Tämän takia tutkielma on rajattu koskemaan vuokralleottajan näkökulmaa ja näin ollen vuokralleantajan näkökulma on jätetty kokonaan tarkastelun ulkopuolelle. Syynä tälle rajaukselle on myös se, että IFRS 16 -standardin voimaantulo aiheuttaa muutoksia oikeastaan vain vuokralleottajan tilinpäätöskäytännöissä, kun taas vuokralleantajan tilinpäätöskäytännöissä tapahtuvat muutokset ovat vähäisiä. Tutkielmaa on rajattu myös yritysten lukumäärän suhteen. Tutkielmaan on valittu kolme case-yritystä eri toimialoilta, koska näin tutkielma on pystytty rajaamaan selkeästi ja kokonaisuudesta

on saatu yhtenäinen, mutta monipuolinen. Tutkielmaan valitut yritykset toimivat toimialoilla, jossa liiketoiminnan harjoittamisen tueksi vaaditaan liiketoimitiloja. Tämän takia suurin osa taseeseen aktivoitavista vuokrasopimuksista koostui liiketoimitiloista, rakennuksista, rakennelmista, koneista tai kalustosta. Näin laajaa kokonaisuutta saadaan rajattua ja tutkimusongelmaa päästään tarkastelemaan syvällisesti.

1.3. Rakenne

Tutkielma koostuu kuudesta pääkappaleesta. Ensimmäisessä kappaleessa eli johdannossa käsitellään tutkielman aiheen taustoja sekä esitellään tutkielman tavoitteet, tutkimuskysymykset ja rajaukset. Kappaleen lopuksi käydään vielä läpi koko tutkielman rakenne pääpiirteissään.

Kaksi seuraavaa kappaletta muodostavat tutkielman teoriaosuuden. Ensimmäisessä teoriakappaleessa käsitellään IAS 17 -standardia ja sen korvannutta IFRS 16 -standardia. Kappaleessa käsitellään standardien sisältöjä, niiden ohjeistamia tilinpäätöksien laatimisperiaatteita sekä merkittävimmät eroavaisuudet standardien välillä. Lopuksi tutustutaan vielä tutkimuksessa hyödynnettäviin taseen tunnuslukuihin. Toisessa teoriakappaleessa esitellään kokoava kirjallisuuskatsaus aiemmista tutkimuksista tutkielman aiheeseen liittyen. Kirjallisuuskatsauksesta kootaan yhteen keskeisimmät ja usein esille nousseet havainnot.

Neljännessä kappaleessa avataan sitä, miten tutkimus on toteutettu. Kappaleessa määritellään aluksi tutkimusmenetelmä ja -strategia. Lopuksi tässä kappaleessa tutustutaan tutkielmassa hyödynnettävään aineistoon syvällisemmin. Viides kappale aloittaa tutkimuksen empiirisen osuuden, ja siinä tarkastellaan operatiivisten taseaktivointien vaikutuksia case-yritysten tilinpäätöksiin vertailemalla vuoden 2018 ja 2019 tilinpäätöksiä keskenään. Lisäksi lasketaan vuoden 2019 tilinpäätöksistä valitut tunnusluvut ja tutkitaan uuden standardin vaikutuksia vertailemalla niitä edellisvuoden vastaaviin lukuihin.

Kuudes eli viimeinen kappale on yhteenveto ja johtopäätökset. Tässä kappaleessa kerrataan lyhyesti mitä tutkielmassa on tehty ja mihin tuloksiin on päädytty. Tuloksia verrataan aiempien tutkimusten tuloksiin ja tutkimuskysymyksiin vastataan. Lisäksi

arvioidaan tutkimuksen reliabiliteettia ja validiteettia sekä ehdotetaan jatkotutkimusaiheita.

2. IAS 17 ja IFRS 16

Tämä kappale käsittelee kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja vuokrasopimukseen liittyen. Aluksi käsitellään IAS 17 -standardi pääpiirteissään, minkä jälkeen käsitellään IFRS 16 -standardin sisältöä tarkemmin ja sitä, miten uusi standardi ohjeistaa tilinpäätöskäsittelyssä verrattuna sitä edeltäneeseen IAS 17 -standardiin. Lopuksi kootaan vielä yhteen uuden sekä sitä edeltäneen standardin keskeisimmät eroavaisuudet vuokralleottajan näkökulmasta.

2.1. IAS 17 pääpiirteissään

IAS 17 -tilinpäätösstandardi määräsi vuokrasopimukseen sovellettavat tilinpäätöksen laatimisperiaatteet ja liitetiedot, joita kansainvälisiä tilinpäätösnormistoja noudattavan vuokralaisen ja vuokralleantajan oli noudatettava aina vuoden 2018 loppuun asti. Standardia sovellettiin kaikkiin muihin vuokrasopimukseen paitsi mineraalien, öljyn, maakaasun tai vastaavien uusiutumattomien luonnonvarojen sopimukseen sekä elokuvien, videoiden, näytelmien, käsikirjoitusten, patenttien, tekijänoikeuksien tai vastaavien kohteiden lisenssisopimukseen. IAS 17 -standardia ei voitu myöskään soveltaa vuokrattujen omaisuuserien arvostusperusteena, jos kyseessä on IAS 40 mukaisia kiinteistösijoituksia tai IAS 41 mukaisia biologiasia hyödykkeitä. (IFRS 2016, 606)

Standardissa vuokrasopimus määritellään sopimukseksi, jossa vuokralleantaja antaa vuokralleottajalle käyttöoikeuden omaisuuserään sovituksi ajaksi tiettyä maksua vastaan (KPMG 2013, 431). IAS 17 -standardissa vuokrasopimukset luokitellaan kohde-etuuden omistamiseen liittyvien riskien ja etujen perusteella rahoitusleasingsopimukseen ja muihin vuokrasopimukseen. Kyseessä on rahoitusleasingsopimus, jos vuokrasopimus siirtää olennaisesti kaikki kohde-etuuteen liittyvät riskit ja edut vuokralleantajalta vuokralleottajalle. Muiksi vuokrasopimuksiksi luokitellaan kaikki ne vuokrasopimukset, jotka eivät täytä edellä mainittua rahoitusleasingsopimuksen määritelmää. (IFRS 2016, 606-610; Bohusova 2015, 509)

Se luokitellaanko vuokrasopimus IAS 17 mukaisesti rahoitusleasingsopimukseksi vai muuksi vuokrasopimukseksi vaikuttaa olennaisesti sopimusosapuolten kirjanpitoon ja

tilinpäätökseen. Rahoitusleasingsopimukset kirjataan vuokrasopimuksen alkaessa omaisuuseräksi ja velaksi joko omaisuuserän käypään arvoon tai vähimmäisleasingmaksujen nykyarvoon. (IFRS 2016, 609) Vuokrasopimuksesta kirjataan joka tilikausi poistot, arvonalentumiset ja rahoitusmenot. Sopimuksen sisältäessä muuttuvia vuokria kirjataan ne kuluksi toteutumishetkellä. Kirjanpidossa sekä tilinpäätöksessä sopimusta käsitellään samalla tavalla kuin muita yrityksen omistamia hyödykkeitä. (IFRS 2016, 613)

Kaikki ne vuokrasopimukset, jotka eivät ominaisuuksiltaan vastaa rahoitusleasingsopimuksia, ovat operatiivisia vuokrasopimuksia. (Haaramo, Palmuaro & Peill 2020) Niiden tilinpäätöskäsittely eroaa huomattavasti rahoitusleasingsopimusten käsittelystä. Vuokrasopimukset kirjataan vuokrakuluiksi tuloslaskelmaan tasasuuruksina vuokra-ajan kuluessa, jollei toinen systemaattinen peruste edusta hyötyjen aikataulullista jakautumista paremmin. (IFRS 2016, 614)

2.2. IFRS 16 -standardin tavoite, soveltamisala ja helpotukset

IFRS 16 -standardi opastaa miten vuokrasopimukset tulee kirjata, arvostaa, esittää ja antaa tilinpäätöstiedoissa. Uuden standardin tavoitteena on muuttaa sekä vuokralleottajan että vuokralleantajan esittämää informaatiota todenmukaisemmaksi. Tilinpäätöksen käyttäjät saavat näin paremman kuvan vuokrasopimusten vaikutuksista yhteisön taloudelliseen asemaan ja tulokseen sekä rahavirtaan. (IFRS 2019, 754)

Standardia sovelletaan kaikkiin muihin vuokrasopimuksiin paitsi mineraalien, öljyn, maakaasun tai vastaavien uusiutumattomien luonnonvarojen sopimuksiin, IAS 41 mukaisten biologisten hyödykkeiden sopimuksiin tai IFRIC 12 mukaisten palvelutoimilupajärjestelyihin liittyviin sopimuksiin. Näiden lisäksi uutta standardia ei myöskään sovelleta IFRS 15 mukaisiin henkistä omaisuutta koskeviin lisensseihin eikä IAS 38 kuuluviin elokuvien, videoiden, näytelmien, käsikirjoitusten, patenttien, tekijänoikeuksien tai vastaavien kohteiden lisenssisopimuksiin. (IFRS 2019, 754)

Standardi tuo kuitenkin käytännön helpotuksia kirjaamiseen, jos vuokrasopimus on lyhytaikainen tai kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen. Lyhytaikaisesta tai arvoltaan vähäistä vuokrasopimusta vuokralleottajan ei ole pakko kirjata

omaisuuserää tai velkaa. Sen sijaan vuokralleottaja kirjaa tässä tapauksessa vuokrasopimuksen vuokran kuluksi vuokra-ajalle tasaerinä, jollei toinen systemaattinen peruste edusta hyötyjen aikataulullista jakautumista paremmin. (IFRS 2019, 547) Eli käytännössä kirjaukset tehdään samalla tavalla kuin IAS 17 -standardissa operatiivisia vuokrasopimuksia kirjatessa.

Lyhytaikainen vuokrasopimus on vuokra-ajaltaan enintään 12 kuukautta pitkä. Tällaiseen vuokrasopimukseen ei voi sisältyä osto-optiota. Vuokra-ajan määrittämisessä ei synny poikkeuksia, vaan vuokra-aika sisältää myös jatko- ja päättämisoptioiden vaikutukset. Vuokrasopimuksen kohdeomaisuuserän arvolla ei ole merkitystä helpotukseen lyhytaikaisessa vuokrasopimuksessa. Valinta lyhytaikaisista vuokrasopimuksista on tehtävä jokaista kohdeomaisuuserän luokkaa kohden, johon tämä käyttöoikeus liittyy. (IFRS 2019, 754-755)

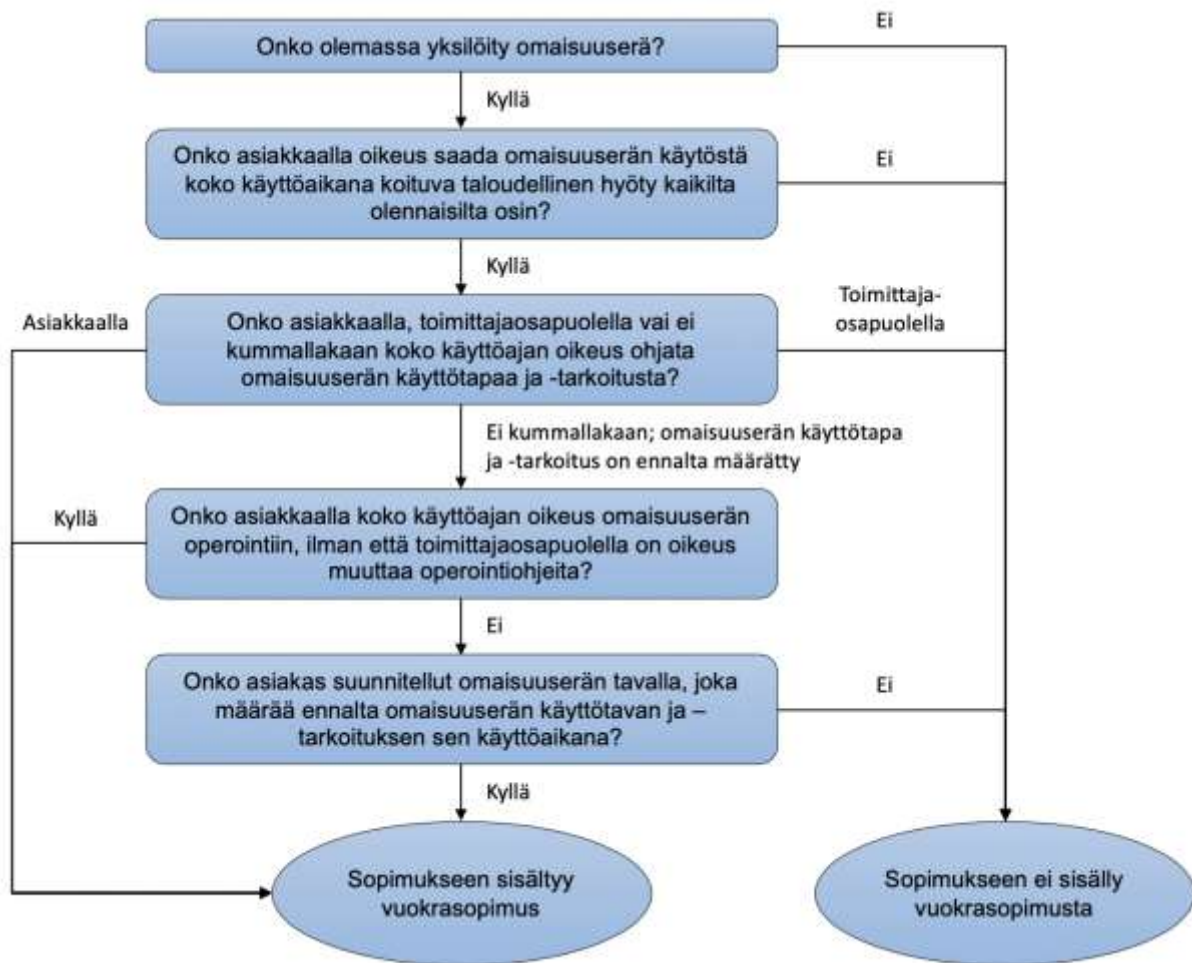
IFRS 16 -standardi ei määrittele tarkkaan arvoltaan vähäisen kohdeomaisuuserän rajoja. IASB (2016a, 19) on kirjannut standardin perusteluihin, että kohdeomaisuuserän arvo uutena voisi olla 5000 USD. Jokaisen vuokrasopimuksen kohdalla valinta kohdeomaisuuserän arvosta vähäisenä tehdään erikseen. Vuokralleottajan koolla, luonteella tai olosuhteilla ei ole vaikutusta arvoltaan vähäisen kohdeomaisuuserän arvioon. Arvioon vaikuttaa kohdeomaisuuserän uusi arvo, vaikka omaisuuserä ei olisikaan uusi vuokrasopimuksen alkaessa. Tästä esimerkkinä autot, jotka eivät voi olla vähäisiä omaisuuseriä niiden uutena olevan arvon takia. Oletuksena on, että jokainen vuokralleottaja päätyy aina samaan tulokseen siitä, onko kohdeomaisuuserän arvo vähäinen vai ei. Joissakin tapauksissa samanlaisten kohteiden vuokrasopimuksien arvo yhteensä voi olla todella korkea, mutta helpotusta voidaan silti hyödyntää. Oletuksena kuitenkin tälle ehdolle on, että kohdeomaisuuserästä voidaan hyötyä sellaisenaan tai saatavuudeltaan helppojen voimavarojen kanssa. Se ei myöskään saa olla riippuvainen muista omaisuuseristä tai niiden keskinäisistä yhteyksistä. (IFRS 2019, 776-777)

2.3. Vuokrasopimuksen määritelmä ja yksilöiminen

IFRS 16 -standardia noudattavan yhteisön on sopimuksen alkaessa arvioitava, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältääkö se vuokrasopimuksen. Sopimus tai osa

sopimusta on vuokrasopimus, jos se antaa oikeuden tietyn yksilöidyn omaisuuserään määräysvaltaan sovituksi ajaksi vastiketta vastaan. (IFRS 2019, 755) Prosessi sopimuksen tunnistamisesta vuokrasopimukseksi on kuvattu Kuva 1.

Ensimmäinen edellytys vuokrasopimuksen määrittämisessä on yksilöidyn omaisuuserän olemassaolo. Perinteisesti omaisuuserä yksilöidään määrittelemällä se nimenomaisesti suoraan sopimuksessa. Yksilöidyn omaisuuserän ollessa määritelty, asiakkaalla ei kuitenkaan ole siihen käyttöoikeutta (ei kyse vuokrasopimuksesta) sellaisessa tilanteessa, jossa toimittajalla on käyttöajan aikana tosiasiallinen oikeus korvata omaisuuserä toisella. Tämä tosiasiallisuus täyttyy vain tilanteessa, jossa toimittajaosapuoli pystyy koko käyttöajan aikana korvaamaan omaisuuserän toisella vastaavalla erällä sekä samaan aikaan hyötymään korvaavan omaisuuserän käyttöönotosta taloudellisesti. Yhteisöjen arviot tosiasiallisuudesta perustuvat sopimuksen syntymisajankohdan aikana vallitseviin seikkoihin ja olosuhteisiin. Jos asiakas ei pysty helposti selvittämään toimittajaosapuolen tosiasiallista oikeutta korvata omaisuuserää, asiakas voi olettaa, ettei toimittajalla ole tosiasiallista oikeutta. Asiakkaalla on kuitenkin omaisuuserän käyttöoikeus tilanteissa, joissa toimittajaosapuolella on oikeus tai velvollisuus korvata omaisuuserä sen korjaamisen tai huollon takia. (IFRS 2019, 777-779)



Kuva 1. Sopimuksen tunnistaminen vuokrasopimukseksi (mukailen IFRS-standardit 2020)

Toinen edellytys vuokrasopimuksen määrittämisessä IFRS 16 -standardia sovellettaessa on arvioida, antaako sopimus oikeuden saada tietyn yksilöidyn omaisuuserän käytöstä koituvan taloudellisen hyödyn olennaisilta osin sekä saada oikeuden ohjata yksilöidyn omaisuuserän käyttöä (IFRS 2019, 777). Taloudellista hyötyä omaisuuserän käytöstä asiakas saa käyttämällä ja pitämällä omaisuuserää tai edelleen vuokraamalla sitä. Omaisuuserän käytöstä syntyneeseen taloudelliseen hyötyyn lasketaan ensisijainen tuotos ja sivutuotteet sekä muut käytöstä syntyneet vastaavat hyödyt. Taloudellista hyötyä arvioidessa on otettava huomioon myös mahdolliset käyttöoikeuden määrittelyn laajuuteen liittyvät seikat sekä mahdolliset sopimuksessa laaditut toimittajaosapuolelle tai muille vastaaville suoritettavat vastikkeet. (IFRS 2019, 779-780)

Asiakas saa oikeuden ohjata omaisuuserän käyttöä, jos se pystyy sopimuksessa ilmoitetun käyttöoikeuden rajoissa muuttamaan sen käyttötappaa ja -tarkoitusta.

Asiakas voi saada myös oikeuden ohjata omaisuuserän käyttöä, jos sen käytön kannalta keskeisimmät päätökset on jo etukäteen määrätty. Tämän lisäksi asiakkaalla täytyy olla joko koko käyttöajan oikeus operoida omaisuuserää tai asiakas on jo suunnitellut omaisuuserän käytön ennakkoon. (IFRS 2019, 779-780) Lisäksi sopimukset voivat sisältää suojaavia oikeuksia, jotka ovat ehtoja, joiden tarkoituksena on suojata sopimuksen osapuolia. Suojaavalla oikeudella määritellään yleensä asiakkaiden käyttöoikeuden laajuutta, mutta ei estetä asiakkaan oikeutta ohjata omaisuuserän käyttöä. (IFRS 2019, 781)

2.4. Uuden standardin kirjanpitokäsittely

IFRS 16 -standardin tultua voimaan vuokralleottaja ei enää jaa vuokrasopimuksia taseessa esitettäviin rahoitusleasingsopimuksiin ja taseen ulkopuolisiin operatiivisiin vuokrasopimuksiin (Öztürk & Serçemeli 2016, 155; Sacarin 2017, 121). Uuden standardin myötä lähes kaikista vuokrasopimuksista kirjataan taseeseen käyttöoikeusomaisuuserä ja sitä vastaava vuokrasopimusvelka. Tämän seurauksena taseen varat ja velat kasvavat huomattavasti niillä yrityksillä, joilla oli ennen uuden standardin soveltamista paljon operatiivisia vuokrasopimuksia. (Pwc 2016, 12)

Vuokralleottaja arvostaa vuokra-ajan alkaessa käyttöomaisuuserän hankintameno. Tähän käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno sisältyy vuokrasopimusvelan alkuperäinen määrä, kaikki ennen sopimuksen alkua maksetut vuokrat vähennettynä (ennallistamismenot) mahdollisilla kannustimilla, vuokralleottajan alkuvaiheen välittömät menot sekä kohteen purkamisesta syntyvien menojen arvio. Vuokrasopimusvelka kirjataan myös vuokra-ajan alkuun, mutta se arvostetaan maksamattomien vuokrien nykyarvoon. Vuokrat diskontataan sopimuksen sisäisellä korolla, jos se on helposti määriteltävissä, muuten käytetään vuokralleottajan lisäluoton korkoa. Tämän lisäksi tehdään vuokrasopimusvelan ulkopuolelle jäävä erillinen varaus arvioiduista ennallistamismenoista. (IFRS 2019, 779-781; PwC 2016, 12-15) Alkuperäistä arvostamista on havainnollistettu alla olevassa Kuva 2.



Kuva 2. Käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan alkuperäinen arvostaminen

Sopimuksen alkamisajankohdan jälkeen käyttöoikeusomaisuuserän arvostamisessa käytetään hankintamenomallia. Mallissa käyttöomaisuuserä arvostetaan hankintamenuon ja siitä vähennetään poistot ja arvonalentumistappiot sekä oikaistaan vuokrasopimusvelan uudelleen määrittämisestä johtuvalla erällä. Vuokrasopimusvelka taas sopimuksen alkamisajankohdan jälkeen arvostetaan niin, että vuokrasopimuksen kirjanpitoarvosta vähennetään maksetut vuokrat ja siihen lisätään velan korko sekä oikaistaan uudelleen määrittämisestä johtuvalla erällä. Kauden korkoprosentti on edellä esitetty diskonttokorko. Koron pitää olla jokaisella vuokra-ajan kaudella määrä, joka tuottaa saman suuruisen korkoprosentin jäljellä olevalle velalle. (IFRS 2019, 759-760)

Vuokralleottaja tekee IAS 16 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet -standardin mukaisesti käyttöoikeusomaisuuserästä poistoja, jotka huomioidaan yhtiön tuloslaskelmassa. Poistot tehdään tasapoistoina, ellei systemaattinen peruste edusta käyttöoikeusomaisuuserän aikataulullista jakautumista paremmin. (PwC 2016, 15) Käyttöoikeusomaisuuserästä tehdään poistoja sopimuksen alkamisajankohdan ja päättymisajankohdan tai käyttöomaisuuserän taloudellisen vaikutusajan välisenä

aikana. Mahdollinen omaisuuserän omistusoikeuden siirtyminen ennen vuokra-ajan päättymistä vuokralleottajalle tai osto-option hyödyntäminen on otettu huomioon hankintamenossa, poistot käyttöoikeusomaisuuserästä tehdään sopimuksen alkamisajankohdan ja taloudellisen vaikutusajan välisenä aikana. (IFRS 2019, 759) Poistojen lisäksi tuloslaskelmakirjauksia tehdään vuokrasopimusvelan korosta sekä muuttuvista vuokrista, jos ne eivät perustu indeksiin tai hintaan. (IFRS 2019, 760)

2.5. IAS 17 ja IFRS 16 -standardien eroavaisuudet

IAS 17 -standardin ja sen korvanneen IFRS 16 -standardin kesken on niin yhtäläisyyksiä kuin eroavaisuuksiakin. Tässä kappaleessa tuodaan esille standardien välisiä eroavaisuuksia. Merkittävimmät muutokset ovat syntyneet vuokralleottajan tilinpäätöskäsittelyssä. Eroavaisuudet on koottu Taulukko 1 ja Taulukko 2.

Taulukko 1. Keskeiset erot vuokrasopimusten määritelmässä ja helpotuksissa (mukaillen PwC 2016)

Aihe	IFRS 16	IAS 17
Vuokrasopimuksen määritelmä	Oikeus käyttää omaisuuserää, ts: - yksilöity omaisuuserä ja - oikeus määrätä sen käytöstä	Yleisesti kuten IFRS 16, mutta yksityiskohtaisessa ohjeistuksessa eroa
Helpotukset		
Lyhytaikainen sopimus (vuokralleottaja)	Vuokra-aika ≤ 12 kk (ellei osto-optiota)	Ei
Arvoltaan vähäiset omaisuuserät (vuokralleottaja)	Arvo ≤ 5 000 USD	Ei

Vuokrasopimuksen määritelmä ei eroa yleisellä tasolla standardien välillä, mutta tarkemmassa ohjeistuksessa on kuitenkin eroja. IFRS 16 -standardin määritelmässä vuokrasopimukselta vaaditaan, että omaisuuserän pitää olla yksilöity sekä vuokralleottajalla täytyy olla oikeus määrätä sen omaisuuserän käytöstä. Lisäksi eroavaisuutta on syntynyt, kun uusi standardi on tuonut käytännön helpotuksia kirjaamiseen, jos vuokrasopimus on lyhytaikainen tai kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen.

Taulukko 2. Keskeiset erot vuokralle ottajan kirjanpitokäsittelyssä (mukaiillen PwC 2016)

Aihe	IFRS 16	IAS 17
Vuokralleottajan kirjanpito		
Tase	Käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka lähes kaikista sopimuksista	<u>Operatiivinen vuokrasopimus:</u> Ei kirjata varoja eikä velkoja (vain jaksotukset tai ennakkomaksut) <u>Rahoitusleasingsopimus:</u> Vuokralle otettu omaisuuserä ja leasingvelka
Muuttuvat vuokrat	Osa vuokrasopimusvelkaa, jos riippuvat indeksistä / hinnasta	Eivät ole osa vuokrasopimuksesta johtuvaa velkaa
Tuloslaskelma	Yhtenäinen lähestymistapa - käyttöoikeusomaisuuserä: poistot - vuokrasopimusvelka: efektiivisen koron menetelmä - vuokrasopimusvelkaan sisällyttömät muuttuvat vuokrat (ts. eivät riipu indeksistä / hinnasta)	<u>Operatiivinen vuokrasopimus:</u> vuokrat tasaerinä <u>Rahoitusleasingsopimus:</u> vuokrattu omaisuuserä: poistot vuokrasopimusvelka: efektiivisen koron menetelmä Vuokrasopimusvelkaan sisällyttömät muuttuvat vuokrat

Kuten edellä todettiin, merkittävimmät muutokset standardien välillä syntyi vuokralleottajan tilinpäätöskäsittelyssä. IFRS 16 -standardissa ei enää luokitella rahoitusleasingsopimuksia ja operatiivisia vuokrasopimuksia, vaan kaikkia vuokrasopimuksia käsitellään yhtenäisesti. Tämän seurauksena jokaisesta vuokrasopimuksesta esitetään taseessa käyttöoikeusomaisuuserä ja vuokrasopimusvelka. Tuloslaskelmassa esitetään vastavuoroisesti käyttöoikeusomaisuuseristä tehdyt poistot sekä vuokrasopimusvelasta maksetut korkokulut. Kaikki IAS 17 -standardissa operatiivisiksi luokitellut vuokrasopimukset esitettiin tuloslaskelmassa vain vuokrakuluna tasaerissä. Näiden lisäksi IFRS 16 -standardia sovellettaessa lisätään vuokravelkaan ne muuttuvat vuokrat, jotka riippuvat indeksistä tai viitekorosta.

3. Aikaisemmat tutkimukset aiheesta

Vuokrasopimusten vaikutuksia tilinpäätökseen ja siitä laskettaviin tunnuslukuihin on tutkittu jo useita vuosikymmeniä. Tämä kappale sisältää kokoavan kirjallisuuskatsauksen edellä mainitusta aiheesta. Tässä kappaleessa käsitellään vuokrasopimusten aktivointiin ja kirjaamattomien operatiivisten vuokrasopimusten vaikutuksiin liittyviä aikaisempia tutkimuksia. Lopuksi kootaan aikaisempien tutkimusten keskeisimmät havainnot yhteen.

Ensimmäisiä tutkimuksia leasingsopimusten aktivoinneista taseeseen sekä sen vaikutuksista tilinpäätökseen ja tunnuslukuihin tehtiin jo 1960-luvun alussa Tom Nelsonin toimesta. Nelson (1963) vertaili tutkimuksessaan 11 erilaisen yrityksen tilinpäätöksistä laskettuja tunnuslukuja ennen ja jälkeen leasingsopimusten aktivoinnin. Ennen aktivointia yritykset järjestettiin tunnuslukujen mukaan paremmuusjärjestykseen ja sama tehtiin aktivoinnin jälkeen. Tuloksissa Nelson huomasi järjestyksen muuttuvan merkittävästi aktivoinnin seurauksena. Noin kymmenen vuotta myöhemmin tutki myös Gritta (1974) leasingsopimusten aktivoinnin vaikutuksia, mutta tällä kertaa vain amerikkalaisissa lentoyhtiöissä. Hän huomasi tutkimuksessaan, että pitkäaikaisten leasingsopimusten aktivoinnit kasvattaisivat merkittävästi tutkimukseen valittujen lentoyhtiöiden velkoja sekä taseen luvuista laskettavia tunnuslukuja.

Imhoff, Lipe ja Wright (1991) kehittivät 1990-luvun alussa tutkimuksensa seurauksena monissa vuokrasopimusten aktivointiin liittyvissä tutkimuksissa hyödynnetyn Constructive Capitalization -mallin. Mallin avulla pyritään arvioimaan taseen ulkopuolisten vuokrasopimusten aktivoinnin vaikutuksia yritysten varoihin ja velkoihin. Vaikutuksen määrät lasketaan diskonttaamalla vuokrasopimuksen kassavirrat nykyhetkeen hyödyntäen apuna arvioita vuokratun kohteen käyttöiästä ja yhtiön saamasta lisäluoton korosta. Itse tutkimuksessa Imhoff et al. (1991) tarkastelivat edellä esitetyn mallin avulla aktivoinnin vaikutuksia McDonald'sin varoihin ja velkoihin. Tutkimuksen mukaan yhtiön varat olisivat voineet kasvaa aktivointien seurauksena 785,8 miljoonalla dollarilla, joka olisi vastannut 10 % kaikista varoista. Tämän seurauksena operatiivisten vuokrasopimusten aktivoinnin huomattiin laskevan myös koko pääomaan tuottoa 9 % ja kasvattavan nettovelkaantumisasastetta lähes 30 %.

Myöhemmässä tutkimuksessaan Imhoff et al. (1997) halusivat parantaa edellä esitetyn tutkimuksen tuloksia ottamalla huomioon myös aktivoinnin vaikutukset yhtiöiden tuloksiin. He pyrkivät tutkimuksessaan paljastamaan operatiivisten vuokrasopimusten aktivoinnin vaikutuksia liikevoittoon ja nettotulokseen, koska he uskoivat aktivointien vaikuttavan merkittävästi tuloslaskelmaan. Tutkimuksen tulokset osoittavat, että kirjaamattomilla operatiivisilla vuokrasopimuksilla on merkittävä vaikutus yhtiöiden tuloksiin ja tätä kautta myös tavanomaisiin kannattavuuden tunnuslukuihin.

Vuotta myöhemmin Beattie, Edwards ja Goodacre (1998) tekivät tutkimuksen, jonka tavoitteena oli selvittää 232 Englannin osakemarkkinoilla toimivan yrityksen operatiivisten vuokrasopimusten puuttumisen vaikutukset vuoden 1994 tilinpäätöksissä. Tutkimuksessa havaittiin samoja vaikutuksia kuin Imhoff et al. (1991, 1997) tutkimuksessaan havaitsivat. Tutkimuksessa taseen ulkopuolisten vuokrasopimusten varojen osuus oli 6 % kaikista varoista ja velkojen osuus oli 39 % raportoitujen velkojen keskiarvosta. Tutkimuksessa havaittiin myös merkittäviä muutoksia voittomarginaaleissa, liiketoiminnan pääoman kiertonopeuksissa, koko pääoman tuotoissa ja velkaantumisasteissa. Lisäksi edellisistä tutkimuksista poiketen havaittiin, että useimmiten vaikutus kohdistuu merkittävimmin palvelusektoreille.

Bennett ja Bradbury (2003) tutkivat vuokrasopimusten aktivoinnin vaikutuksia tilinpäätökseen 38 listatun Uusi-seelantilaisen yrityksen avulla. Tässäkin tutkimuksessa hyödynnettiin Imhoff et al. (1991) kehittämää operatiivisten vuokrasopimusten aktivointiin tarkoitettua mallia, mutta yleisesti mallissa käytetyn 15–20 vuoden vuokrasopimusten jäljellä oloajan sijaan käytettiin 5 vuotta. Tutkimusten tulosten perusteella aktivointi kasvatti velkojen määrää 23 % ja velkojen suhdetta varoihin 11 % sekä laski koko pääoman tuottoa 9 % ja current ratiota 14 %.

Goodacre (2003) pyrki tutkimuksessaan paljastamaan vuokrasopimusten merkityksen Englannin vähittäiskaupassa sekä määritteli potentiaaliset vaikutukset taseeseen tapauksessa, jossa kaikki vuokrasopimukset esitettäisiin vuokralleottajan taseessa. Tutkimuksessa ilmaistiin myös, että operatiivisia vuokravelkoja oli 3,3 kertaa enemmän kuin taseessa oli esitetty, ja niiden yhteenlaskettu omaisuus kattoi 28 % koko omaisuudesta. Lisäksi liikevoitto kasvoi vuokrasopimusten aktivoinnin jälkeen noin 23

% vuokratuista omaisuuseristä tehtyjen poistojen takia sekä voitto verojen jälkeen pieneen kasvaneiden korkokulujen seurauksena.

Duke ja Hsieh (2006) laskivat operatiivisten vuokrasopimusten taseaktiivoinnin seurauksena syntyneitä vaikutuksia hyödyntäen Imhoff et al. (1991, 1997) kehittämää menetelmää. Tutkimuksessa tutkittiin kuutta yhdysvaltalaisista yritystä, jotka The Wall Street Journal oli valinnut merkittäviksi taseen ulkopuolisten vuokravastuiden käyttäjiksi. Heidän tekemässä tutkimuksessa velkaantumisaste kasvoi peräti 182 % ja koko pääoman tuotto laski 38 %. Lisäksi taseen ulkopuolisten velkojen osuus oli 90 % taseessa esitettävistä veloista keskiarvoisesti ja varojen vastaava osuus oli 40 % keksiarvoisesti.

Durocher (2008) tutki operatiivisten vuokrasopimusten vaikutuksia taseeseen ja tunnuslukuihin 100 yrityksen avulla. Valintakriteerit yrityksille olivat korkeimmat tulot vuonna 2002 ja 2003 sekä se, että yritysten arvopapereilla oli käyty kauppaa Kanadan osakemarkkinoilla. Tulokset osoittavat, että operatiiviset vuokrasopimukset vaikuttavat merkittävästi velkojen ja varojen kasvuun sekä sen seurauksena taloudellisiin tunnuslukuihin. Tutkimuksen mukaan vaikutukset tuloslaskelmaan olivat matillisempia. Vuokrasopimusten aktiivoinnilla oli merkittävä vaikutus koko pääoman sekä oman pääoman tuottoon vain kolmella sektorilla majoitus-, energia ja taloudellisia palveluita tarjoavilla aloilla.

Branswijck, Longueville ja Everaert (2011) hyödynsivät edellisistä tutkimuksista poiketen IASB:n ja FASB:n yhdessä vuonna 2010 julkaisemaa luonnosta IFRS 16 -standardista. Tutkimuksessa tarkasteltiin rahoitusleasingsopimusten ja operatiivisten vuokrasopimusten erottelun poistamisen mahdollisia vaikutuksia yrityksiin, jotka toimivat Belgiassa ja Hollannissa. Tutkimuksessa ei havaittu merkittäviä poikkeavuuksia edellisiin tutkimuksiin verrattuna, vaikka operatiivisten vuokrasopimusten ohjeissa hyödynnettiin uutta käytäntöä. Tutkimuksessa havaittiin, että aktiivointi vaikuttaa velkaantumisasteeseen, koko pääoman tuottoon ja current ratioon. Lisäksi havaittiin, että taloudellisissa tunnusluvuissa esiintyvät vaikutukset ovat erilaisia eri sektoreiden välillä.

Kostolansky ja Stanko (2011) mittasivat uuden vuokrastandardin tuomia vaikutuksia Standard & Poor's 100 -indeksissä edustettujen teollisuusalojen ja yritysten tunnuslukuihin sekä niiden rahoitukselliseen asemaan eri diskonttaustekijöillä mitattuna. Tutkimuksessa todettiin uuden standardin aiheuttavan merkittäviä muutoksia yritysten koko pääoman tuottoon sekä velkojen ja varojen suhteeseen. Lisäksi tutkimuksessa todettiin, että uusi standardi vaikuttaa eniten vähittäiskaupan sektoriin.

Singh (2012) tutki ravintolan ja vähittäiskaupan sektoreilla toimivien yritysten taloudellisia tunnuslukuja vuosien 2006–2008 aikana. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää IASB:n ja FASB:n julkaiseman luonnoksen tuomia vaikutuksia. Vaikutukset osoittautuivat merkittäviksi molemmilla sektorilla, mutta vähittäiskaupan sektorilla vaikutukset olivat huomattavan suuria. Lisäksi huomattiin, että yritysten koko oli tärkeä tekijä vaikutuksen suuruuteen. Vuotta myöhemmin Fito, Moya ja Orgaz (2013) tutkivat 52 Espanjan osakemarkkinoilla toimivan yrityksen avulla potentiaalisia vaikutuksia, joita voisi syntyä operatiivisten vuokrasopimusten aktivoinnista taseeseen. Tutkimuksessa todettiin, että vuokrasopimusten vaikutus taloudellisiin tunnuslukuihin oli merkittävä. Kuten Kostolansky ja Stanko (2011) sekä Singh (2012) ovat todenneet, myös Fito et al. (2013) totesivat tutkimuksessaan, että vähittäiskaupan toimiala oli eniten kärsivä toimiala. Lisäksi huomattiin myös energia-alalla toimivien yhteisöjen kärsivän merkittävästi. Myös Bostwick, Fahnestock ja O'Keefe (2013) päätyivät tutkimuksessaan samaan tulokseen siitä, että vuokrasopimusten vaikutukset näkyvät eniten vähittäiskaupan sektorilla. Sektoreiden välisten erojen lisäksi Morales-Diaz ja Zamora-Ramírez (2018) havaitsivat eroja myös samalla sektorilla toimivien yritysten välillä.

Wong ja Joshi (2015) tutkivat vuokrasopimusten aktivoinnin vaikutuksia tilinpäätökseen ja taloudellisiin tunnuslukuihin yrityksissä, jotka toimivat Australian osakemarkkinoilla. Myös heidän tutkimuksessaan havaittiin, että aktivoinnilla on merkittäviä vaikutuksia yritysten tilinpäätöksiin. Kuitenkin edellisistä tutkimuksista poiketen, he eivät pitäneet muutoksia varoissa, veloissa ja omassa pääomassa niin tärkeinä kuin edellisissä tutkimuksissa. Lisäksi tutkimuksessa havaittiin merkittäviä muutoksia velkaantumisasteessa, koko pääoman tuotossa sekä hieman muutosta oman pääoman tuotossa.

Öztürk ja Serçemeli (2016) käsittelivät tutkimuksessaan IAS 17 ja IFRS 16 -standardien eroja vuokralleottajan ja vuokranantajan kannalta. He arvioivat vaikutuksia likviditeettiin ja rahoitukselliseen rakenteeseen tilanteessa, jossa kaikki vuokrasopimukset esitettäisiin rahoitusleasingsopimuksina ilmailualalla. Tutkimuksessa havaittiin, että vaikutukset lentoyhtiöissä olivat eri suuruisia. Lufthansan tapauksessa vaikutukset olivat alhaisella tasolla, Turkish Airlinesin tapauksessa ne olivat keskivertoisella tasolla, kun taas Pegasuksen tapauksessa vaikutukset olivat merkittäviä, sillä sen laivasto oli hankittu operatiivisia vuokrasopimuksia hyödyntäen.

Sari, Altintas ja Tas (2016) tutkivat IFRS 16 -standardin vaikutuksia yritysten tilinpäätöksiin ja tunnuslukuihin hyödyntäen Istanbulin pörssissä olevia vähittäiskaupan sektorilla toimivia yrityksiä. Tulokset osoittavat, että IFRS 16 -standardilla on tilastollisesti merkittäviä vaikutuksia taloudellisiin tunnuslukuihin vuosien 2010 ja 2013 välisenä aikana. Kuten Imhoff et al. (1991) sekä Wong ja Joshi (2015) ovat aikaisemmin todenneet, myös tässä tutkimuksessa huomattiin merkittävimpien vaikutusten kohdistuvan velkaantumisasteeseen, koko pääomaan sekä oman pääoman tuottoon.

Aikaisemmat tutkimukset ovat osoittaneet, että uudella standardilla ja operatiivisten vuokrasopimusten aktivoinnilla on vaikutusta tilinpäätökseen. Suurimmat vaikutukset on todettu syntyvän aktivoinnin suorittavan yrityksen varoihin sekä velkoihin. Tämän seurauksena vaikutus näkyy myös yritysten taloudellisissa tunnusluvuissa, joiden laskennassa näitä operatiivisten vuokrasopimusten aktivoinnista muuttuneita varoja ja velkoja hyödynnetään. Tutkimuksissa on havaittu myös, että yrityksen toimialalla on merkittävä vaikutus muutoksien suuruuteen. On kuitenkin hyvä huomioida, että suuri osa edellä käsitellyistä tutkimuksista on toteutettu ennen vuotta 2016. Näissä tutkimuksissa ei ole voitu hyödyntää apuna IFRS:n julkaisemaa lopullista versiota uudesta standardista. Vaikutusten tutkiminen on perustunut useisiin tutkijoiden itse kehittämiin malleihin ja laskuihin. Aikaisempien tutkimusten perusteella voidaan myös havaita, että operatiivisia vuokrasopimuksia on hyödynnetty ympäri maailmaa ja sen vaikutukset ovat olleet maanosasta riippumatta samankaltaista.

4. Tutkimuksen toteutus

Tässä kappaleessa käsitellään sitä, miten tutkielma on toteutettu. Kappaleessa määritellään tutkimusmenetelmä ja -strategia sekä perustellaan, miksi ne sopivat tähän tutkielmaan. Lopuksi käsitellään vielä tutkielman tutkimusaineistoa ja käydään läpi, miksi valitut aineistot ovat tutkielman kannalta relevantteja.

4.1. Tutkimusmenetelmä

Tutkielmassa hyödynnetään kvalitatiivista eli laadullista tutkimusmenetelmää. Laadullisessa tutkimuksessa tutkitaan yleensä pientä määrää ilmiöitä tai sellaisia ilmiöitä, jotka ovat ennalta tuntemattomia. Pyrkimyksenä laadullisessa tutkimuksessa on analysoida tapausta kokonaisvaltaisesti ja saada siitä syvällistä informaatiota. (Puusa, Reijonen, Juuti, Laukkanen 2015, 84; Eskola & Suoranta 1998, 15)

Tähän tutkielmaan laadullinen tutkimus on edellisen määritelmän mukaan perusteltua, sillä tutkielmassa pyritään samaan mahdollisemman syvällistä informaatiota IFRS 16 -standardin vaikutuksista tilinpäätöksiin kokonaisvaltaisesti analysoimalla. Lisäksi tutkielmassa tarkastellaan laajan otoksen sijaan pientä määrää ilmiöitä, minkä takia laadullinen tutkimus soveltuu tutkielmaan määrällistä tutkimusta paremmin.

4.2. Tutkimusstrategia

Edellä mainittujen perusteluiden johdosta tutkimuksen tutkimusstrategiaksi on valittu tapaustutkimus. Tapaustutkimuksen tavoitteena on tutkia, kuvata ja selittää tapausta vastaamalla kysymyksiin "miten?", "millainen" ja "miksi" tilanteissa, joissa tutkija voi vain vähän tai ei ollenkaan vaikuttaa tutkittavaan tapaukseen tai sen tulokseen (Yin 2018, 11-13). Nimensä mukaisesti strategian tarkoituksena on tutkia yksittäisiä tapauksia ja saada niistä yksityiskohtaista informaatiota. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2008, 130-131).

Tutkimuksessa pyritään selvittämään IFRS 16 -standardin vaikutuksia tilinpäätökseen, minkä takia tutkimuksessa tarkastellaan miten IFRS 16 -standardi vaikuttaa kirjanpitokäsittelyyn, millaisia vaikutuksia sillä on tilinpäätökseen ja miksi se vaikuttaa tilinpäätökseen sekä siitä laskettaviin tunnuslukuihin. Tämän perusteella

tapaustutkimuksen valintaa voidaan pitää sopivana, sillä tutkielman tutkimuskysymykset on rakennettu tapaustutkimuksen tavoitteen pohjalta. Tutkielmassa pyritään näiden kysymyksien avulla saamaan ja analysoimaan syvällistä tietoa kolmen case-yrityksen kokemista vaikutuksista uuden standardin johdosta. Näin tutkielma täyttää laadullisen tapaustutkimuksen ominaispiirteet, minkä johdosta voidaan todeta tutkimusmenetelmän ja -strategian olevan oikeita valintoja tutkimuksen toteuttamiseen.

4.2. Tutkimusaineisto

Tutkielman aineisto koostuu case-yritysten vuosien 2018 ja 2019 tilinpäätöksistä. Näiden lisäksi aineistona hyödynnetään case-yritysten muita ulkoisille sidosryhmille tarkoitettuja raportteja ja julkaisuja. Tutkimuksessa on hyödynnetty siis toissijaisia lähteitä, mikä on yksi laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmistä. Toissijaisella lähteellä tarkoitetaan aineistoa, joka on kerätty ja tuotettu johonkin muuhun tarkoitukseen tai tutkimukseen kuin mihin sitä silloin käytetään. (Puusa et al. 2015, 84-85)

Tutkielmassa hyödynnetään siis vuosien 2018 ja 2019 vuosikertomuksista saatuja tilinpäätöksen lukuja ja liitetietoja, koska niiden avulla saadaan tutkielmaan oikeellinen ja luotettava aineisto. Tutkielman taulukoissa, laskuissa ja muissa esitetyissä luvuissa käytetään konsernien taseista ja tuloslaskelmista saatuja tietoja, koska yritysten tunnusluvut ja muut vastaavat luvut on laskettu niiden avulla. Näin tutkielmasta saadaan yhtenäinen kokonaisuus.

5. IFRS 16 -standardin vaikutukset case-yritysten tilinpäätöksiin

Tämä kappale aloittaa tutkielman empiirisen osuuden. Kappaleessa tarkastellaan miten IFRS 16 -standardi on vaikuttanut case-yritysten tilinpäätöksiin. Aluksi esitellään case-yritykset lyhyesti ja tarkastellaan miten ne ovat ottaneet huomioon uuden standardin tuomat vaikutukset tilinpäätöksissään. Tämän jälkeen tarkastellaan sitä, miten operatiivisten vuokrasopimusten taseaktivoinnit on toteutettu yrityksissä sekä minkälaisia vaikutuksia siitä on syntynyt. Vaikutuksia tarkastellaan vertailemalla tuloslaskelman ja taseen lukuja ennen ja jälkeen IFRS 16 -standardin käyttöönoton. Lisäksi tarkastellaan yritysten taseen keskeisimmissä tunnusluvuissa tapahtuneita muutoksia. Vertailun tarkoituksena on tuoda esille uuden standardin tuomat merkittävimmät vaikutukset tilinpäätöksissä.

5.1 Case-yritykset ja niiden reagointi IFRS 16 -standardiin

Tutkielmaan on valittu tarkasteltavaksi kolme yhtiötä: Kesko, Pihlajalinna ja Caverion. Koska kaikki nämä yhtiöt ovat julkisia osakeyhtiöitä, niiden on sovellettava kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja (KPL 3 luku 2 §). Tutkielmaan valitut yritykset toimivat eri toimialoilla, mutta yrityksiä yhdistää se, että ne vuokraavat paljon toimitiloja sekä koneita ja laitteita liiketoimintansa käyttöön.

Kesko on päivittäistavarakaupan, rakentamisen ja talotekniikan kaupan sekä autokaupan toimialoilla toimiva yhtiö. Vuoden 2019 tilinpäätöksessä konsernin liikevaihto oli noin 10,7 miljardia euroa, vastaava taseen loppusumma oli noin 6,9 miljardia euroa ja henkilöstöä oli noin 25 000. (Kesko 2019) Pihlajalinna on suomessa toimiva sosiaali- ja terveydenhuoltopalveluiden tuottaja. Vuoden 2019 tilikauden aikana Pihlajalinna-konsernin liikevaihto oli noin 519 miljoonaa euroa ja taseen loppusummaksi muodostui noin 438 miljoonaa euroa. Samaan aikaan yhtiössä työskenteli keskimäärin 4 515 henkilöä. (Pihlajalinna 2019) Caverion on suomalainen pörssiyhtiö, joka suunnittelee, toteuttaa, huoltaa ja ylläpitää teknisiä ratkaisuja kiinteistöille, teollisuudelle ja infrastruktuurille. Yhtiö toimii 11 maassa Pohjois-, Keski- ja Itä-Euroopassa 16 000 työntekijän voimin. Caverion konsernin liikevaihto oli vuonna

2019 noin 2,1 miljardia euroa ja taseen loppusumma noin 1,3 miljardia euroa. (Caverion 2019)

Ensimmäiset havainnot IFRS 16 -standardista case-yrityksissä löytyy oletetun mukaisesti vuoden 2016 vuosiraporteista, koska standardi julkaistiin kyseisenä vuonna. Tarkasteltaessa yhtiöiden vuosiraportteja, esityksiä ja tiedotteita vuosien 2016 ja 2017 ajalta, uutta standardia on käsitelty vielä melko suppeasti. Näissä raporteissa on kerrottu vain, mitä uusi standardi käsittelee ja minkälaisia muutoksia se tulee aiheuttamaan kirjanpitokäsittelyyn. Kesko ja Pihlajalinna ovat vuoden 2017 vuosikertomuksissaan suunnitelleet toteuttavansa IFRS 16 -standardin käyttöönoton täysin takautuvasti (Kesko 2017; Pihlajalinna 2017). Caverion sen sijaan on todennut vuoden 2018 vuosikatsauksessaan alkavansa soveltaa uutta standardia 1.1.2019 alkaen ja aikovansa suorittaa IFRS 16 -standardin käyttöönoton yksinkertaistetulla takautuvalla menetelmällä. (Caverion 2018)

5.2. Operatiivisten vuokrasopimusten aktivointi

Kesko ja Pihlajalinna ottivat IFRS 16 -standardin käyttöön takautuvasti soveltaen eli oikaisivat vertailukauden 2018 taloudelliset tietonsa vuoden 2019 tilinpäätökseen, kuin standardia olisi aina sovellettu. Konsernien 1.1.2018 avaavat taseet sekä saman vuoden tuloslaskelmat, taseet, rahavirrat, liitetiedot ja laskelmat oman pääoman muutoksista oikaistiin vuoden 2019 tilinpäätökseen. Caverion sen sijaan otti IFRS 16 -standardin käyttöön yksinkertaisella takautuvalla menetelmällä eli ei oikaissut vertailutietojaan, kuten Kesko ja Pihlajalinna tekivät, vaan luvut oikaistiin ainoastaan vuoden 2019 avaavaan taseeseen. Caverion julkaisi ensimmäisen kerran IFRS 16 -standardin mukaiset luvut vuoden 2019 ensimmäisessä osavuosikatsauksessa.

Erilaisten käyttöönottomenetelmien takia tutkielmassa hyödynnettiin Keskon ja Pihlajalinnan osalta tilikauden 2018 lukuja sekä vuoden 2019 tilinpäätöksessä julkaistuja tilikauden 2018 oikaistuja lukuja, joissa on otettu IFRS 16 -standardin vaikutus huomioon. Caverionin osalta tutkielmassa hyödynnettiin vuoden 2018 ja vuoden 2019 lukuja ottaen huomioon, että vuoden 2018 luvut eivät noudata IFRS 16 -standardia, kun taas vuoden 2019 luvut noudattavat. Näin varmistetaan vertailtavien

aineistojen yhdenmukaisuus Keskon ja Pihlajalinnan osalta sekä riittävä vertailukelpoisuus Keskon ja Pihlajalinnan Caverionin osalta.

Kaikki yritykset ovat hyödyntäneet IFRS 16 -standardin sallimat käytännön helpotukset lyhytaikaisiin tai arvoiltaan vähäisiin kohdeomaisuuseriin. Caverion on esimerkiksi jättänyt kirjaamatta vuokrasopimusvelkaan yhteensä 3,6 miljoonan euron edestä lyhytaikaisia ja arvoltaan vähäisiä vuokrasopimuksia.

5.3. IFRS 16 -standardin vaikutukset taseessa

Tässä kappaleessa tutkitaan minkälaisia vaikutuksia IFRS 16 -standardi on tuonut konsernien taseisiin. Taseen eriä, joihin IFRS 16 -standardi vaikuttaa, vertaillaan ennen ja jälkeen aktivoinnin. Lisäksi selvitetään vaikutuksen suuruus ja analysoidaan sen syitä sekä verrataan tuloksia aikaisempiin tutkimuksiin.

Taulukko 3 on esitetty IFRS 16 -standardin vaikutukset Keskon taseessa. Taulukosta voidaan havaita, että Keskon tapauksessa uuden standardin käyttöönotto on kasvattanut sekä yrityksen varoja että oma pääomaa ja velkoja 48 %. Varojen puolella merkittävin muutos tapahtui, kun pitkäaikaisiin varoihin lisättiin vuokrasopimusten alkamishetkelle laskettu käyttöoikeusomaisuuserä. Käyttöoikeusomaisuuserät toivat konsernin varoihin yhteensä 2057 miljoonaa euroa lisää varoja, minkä seurauksena Keskon pitkäaikaiset varat kasvoivat 100,4 %.

Keskon taseessa oman pääoman ja velkojen puolella muutosta tapahtui, kun käyttöoikeusomaisuuserien vastaavat pitkäaikaiset ja lyhytaikaiset leasingvelat kirjattiin velkoihin. Pitkäaikaisissa veloissa muutos oli merkittävä, sillä pitkäaikaisten leasingvelkojen aktivointi kasvatti pitkäaikaisia velkoja 692,6 %. Lyhytaikaisissa veloissa muutos oli maltillisempi; lyhytaikaiset leasingvelat kasvattivat lyhytaikaisia velkoja 16,8 %. Lisäksi muutosta tapahtui omassa pääomassa, se laski 8,1 % varojen ja velkojen siirtymähetken kirjauksen arvojen eri suuruisuuden takia. Näiden lukujen ja muutosten valossa voidaan todeta, että IFRS 16 -standardin käyttöönotolla on ollut merkittäviä vaikutuksia Keskon taseeseen.

Taulukko 3. IFRS 16 -standardin vaikutukset Kesko-konsernin taseessa

Kesko-konsernin tase 31.12.2018	Ennen aktivointia	Aktivoinnin jälkeen	IFRS 16 vaikutus	Vaikutus-%
Pitkäaikaiset varat yhteensä	2051,7	4111,5	2059,8	100,4 %
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2179,7	2179,7	0,0	0,0 %
Varat yhteensä	4302,9	6366,8	2063,9	48,0 %
Oma pääoma yhteensä	2198,3	2021,1	-177,3	-8,1 %
Pitkäaikaiset velat yhteensä	279,6	2216,2	1936,6	692,6 %
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1809,6	2114,2	304,6	16,8 %
Oma pääoma ja velat yhteensä	4302,9	6366,8	2063,9	48,0 %

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardilla oli merkittäviä vaikutuksia myös Pihlajalinnan taseeseen (Taulukko 4). Uuden standardin käyttöönotto kasvatti sekä konsernin varoja että omaa pääomaa ja velkoja 25 %. Varat kasvoivat noin 87 miljoonan euron edestä, kun varoihin lisättiin vuokrasopimusten alkamishetkestä lasketut käyttöoikeusomaisuuserät vuoden 2018 taseen loppusumman oikaisun yhteydessä. Samaan aikaan konsernitaseen korollinen velka kasvoi 88,1 miljoonalla eurolla, kun tulevien vuokrien nykyarvojen pitkä- ja lyhytaikaiset leasingvelat oikaistiin taseeseen. Konsernitaseen pitkäaikaiset velat kasvoivat tämän seurauksena 57,4 % ja lyhytaikaiset velat 14,8 % kun diskontatut vuokravastuut lisättiin korollisiin velkoihin.

Taulukko 4. IFRS 16 -standardin vaikutukset Pihlajalinna-konsernin taseessa

Pihlajalinna-konsernin tase 31.12.2018	Ennen aktivointia	Aktivoinnin jälkeen	IFRS 16 vaikutus	Vaikutus-%
Pitkäaikaiset varat yhteensä	271,1	358,1	87,0	32,1 %
Lyhytaikaiset varat yhteensä	78,4	78,6	0,2	0,3 %
Varat yhteensä	349,5	436,8	87,2	25,0 %
Oma pääoma yhteensä	131,2	130,3	-0,8	-0,7 %
Pitkäaikaiset velat yhteensä	130,6	205,6	75,0	57,4 %
Lyhytaikaiset velat yhteensä	87,8	100,8	13,1	14,8 %
Oma pääoma ja velat yhteensä	349,5	436,8	87,2	25,0 %

IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi vaikutti olennaisesti myös Caverionin-konsernin taseeseen (Taulukko 5). Se kasvatti sekä konsernin varoja että omaa pääomaa ja velkoja 13,7 %. Uuden standardin käyttöönoton yhteydessä 1.1.2019 taseen varoihin kirjattiin 141,6 miljoonaa euroa, josta uusien vuokrasopimusten osuus oli 140,7 miljoonaa euroa. Loput 0,9 miljoonaa euroa varoista koostui vanhoista rahoitusleasinginsopimuksista, jotka esitettiin jo ennestään taseessa, mutta eri rivillä.

Tämän seurauksena pitkäaikaiset varat kasvoivat 34,9 % ja lyhytaikaiset varat pysyivät muuttumattomana.

Caverionin omaan pääomaan kirjattiin 0,1 miljoonan oikaisu etukäteismaksuista. Lisäksi velkoihin kirjattiin 141,5 miljoonan euron vuokrasopimusvelka, josta 100 miljoona euroa oli pitkäaikaisia ja 41,5 miljoonaa euroa lyhytaikaisia velkoja. IFRS 16 -standardin vaikutus oli prosentuaalisesti kaikista merkittävin pitkäaikaisissa veloissa niiden kasvettua 87 %.

Taulukko 5. IFRS 16 -standardin vaikutukset Caverion-konsernin taseessa

Caverion-konsernin tase 31.12.2018	Ennen aktivointia	Aktivoinnin jälkeen	IFRS 16 vaikutus	Vaikutus-%
Pitkäaikaiset varat yhteensä	402,6	543,2	140,7	34,9 %
Lyhytaikaiset varat yhteensä	621,9	621,9	0,0	0,0 %
Varat yhteensä	1024,5	1165,1	140,7	13,7 %
Oma pääoma yhteensä	254,0	254,1	0,1	0,0 %
Pitkäaikaiset velat yhteensä	115,0	214,4	100,0	87,0 %
Lyhytaikaiset velat yhteensä	655,5	696,6	41,5	6,3 %
Oma pääoma ja velat yhteensä	1024,5	1165,1	140,7	13,7 %

5.4. IFRS 16 -standardin vaikutukset tuloslaskelmassa

Operatiivisten vuokrasopimusten taseaktivoinnit vaikuttivat myös case-yritysten tuloslaskelmiin. Keskon tapauksessa IFRS 16 -standardi otettiin käyttöön täysin takautuvasti, minkä takia uuden standardin vaikutuksia tuloslaskelmassa tutkitaan vertaamalla tilikauden 1.1.2018-31.12.2018 tuloslaskelman lukuja tilikauden 1.1.2019-31.1.2019 tuloslaskelman vertailukauden 1.1.2018-31.1.2018 oikaistuihin lukuihin. Tuloslaskelmassa uudella standardilla on ollut vaikutusta poistoihin ja arvonalentumisiin, liiketoiminnan muihin kuluihin, korko- ja rahoituskuluihin sekä tuloveroihin. Näissä tuloslaskelman erissä tapahtuneiden vaikutusten johdosta muutosta on tapahtunut myös konsernin tulosluvuissa, kuten liikevoitossa ja liiketuloksessa.

IFRS 16 -standardi on vaikuttanut Keskon tuloslaskelmassa liikevoittoa edeltäviin lukuihin, kun liiketoiminnan muista kuluista on poistettu vuokratulot ja poistoihin on lisätty käyttöoikeusomaisuuseristä tehdyt poistot ja arvonalentumiset. Liiketoiminnan muut kulut pienenevät 411,8 miljoonalla eurolla eli 39,8 %. Poistoissa vaikutus on

huomattavasti suurempi, sillä käyttöoikeusomaisuuseristä tehdyt poistot ja arvonalentumiset kasvattivat poistoja 315,5 miljoonalla eurolla eli lähes 214,8 %. Merkittävin vaikutus tuloslaskelmien erissä tapahtui korko- ja muissa rahoituskuluissa. Ne kasvoivat leasingvelkojen korkokulujen vaikutuksesta lähes 800 %.

Taulukko 6 esitettyjen Keskon tuloslaskelmien erien arvoissa tapahtui merkittäviä muutoksia IFRS 16 -standardin käyttöönoton yhteydessä. Näitä muutoksia selittää Keskon liiketoiminnan harjoittamiseksi vuokrattujen kauppapaikkojen ja kiinteistöjen suuri määrä. Näistä vuokrasopimuksista suurin osa luokiteltiin ennen uuden standardin käyttöönottoa muiksi vuokrasopimuksiksi, jotka esitettiin IAS 17 -standardin mukaan vain vuokrakuluna liiketoiminnan muissa kuluissa. Tämä selittääkin liiketoiminnan muiden kulujen pienemisen sekä prosentuaalisesti suuret kasvut tuloslaskelman poistoissa ja korkokuluissa.

Taulukko 6. IFRS 16 -standardin vaikutukset Kesko-konsernin tuloslaskelmassa

Kesko-konsernin tuloslaskelma	Ennen aktivointia	Aktivoinnin jälkeen	IFRS 16 vaikutus	Vaikutus-%
Poistot	-146,9	-462,3	-315,5	214,8 %
Liiketoiminnan muut kulut	-1034,2	-622,3	411,8	-39,8 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-12,4	-111,1	-98,6	795,2 %

Kuten edellä todettiin, myös Pihlajalinna otti IFRS 16 -standardin käyttöön täysin takautuvasti, minkä seurauksena uuden standardin vaikutuksia tuloslaskelmaan tutkitaan vertaamalla tilikauden 1.1.2018-31.12.2018 tuloslaskelman lukuja tilikauden 1.1.2019-31.1.2019 tuloslaskelman vertailukauden 1.1.2018-31.1.2018 oikaistuihin lukuihin.

IAS 17 -standardin mukainen tuloslaskelmaan kirjattu vuokrakulu on korvattu käyttöoikeusomaisuuseristä tehdyillä poistoilla ja rahoituserissä esitetyillä velan korkokuluilla. Tämän seurauksena tilikauden poistot ja korkokulut ovat kasvaneet merkittävästi, poistot kasvoivat 71,7 % ja korkokulut 90 %. IFRS 16 -standardin ohjeistuksen mukaisesti vuokrakuluja ei enää kirjattu liiketoiminnan muihin lukuihin, minkä seurauksena liiketoiminnan muut kulut laskivat 21,8 % (Taulukko 7).

Uudella standardilla on täten ollut merkittävä vaikutus Pihlajalinnan tuloslaskelmaan. Vaikutukset Pihlajalinna tuloslaskelmassa ovat olleet samansuuntaisia kuin edellä

esitettyssä Keskon tuloslaskelmassa. Vaikutuksia Pihlajalinnan tapauksessa selittää toimitilojen sekä koneiden ja kalustojen vuokrasopimukset, jotka ennen uutta standardia määriteltiin muiksi vuokrasopimuksiksi.

Taulukko 7. IFRS 16 -standardin vaikutukset Pihlajalinn-konsernin tuloslaskelmassa

Pihlajalinn-konsernin tuloslaskelma	Ennen aktivointia	Aktivoinnin jälkeen	IFRS 16 vaikutus	Vaikutus-%
Poistot	-18,4	-31,6	-13,2	71,7 %
Liiketoiminnan muut kulut	-63,4	-49,5	13,8	-21,8 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1,0	-1,9	-0,9	90,0 %

Koska Caverion on ottanut IFRS 16 -standardin käyttöön yksinkertaisella takautuvalla menetelmällä, standardin käyttöönoton vaikutuksia ei pystytä suoraan määrittelemään, vaan vaikutuksia analysoidaan vertaamalla tilikauden 1.1.2018-31.12.2018 tuloslaskelman lukuja tilikauden 1.1.2019-31.12.2019 lukuihin. Koska vertailtavat tuloslaskelmat ovat eri tilikausilta, vaikutukset ovat suuntaa antavia eikä Caverion ole kertonut tarkasti, mikä oli IFRS 16 vaikutus kauden 2019 tuloslaskelmaan. Analyysiä hankaloittaa vähäarvoiset ja lyhytaikaiset vuokrasopimukset sekä muut kauden aikana tapahtuneet muutokset vuokrasopimuksissa.

Uuden standardin vaikutus tuloslaskelmassa esitettyihin poistoihin on ollut Caverionin tapauksessa prosentuaalisesti suurin. Käyttöoikeusomaisuuseristä tehtiin tilikauden 2019 aikana yhteensä 47,9 miljoonan euron edestä poistoja, mikä oli 176,8 % enemmän kuin vertailukaudella (Taulukko 8). IFRS 16 -standardin mukaiset poistot käyttöoikeusomaisuuseristä kattoivat suurimman osan, 53,2 miljoonaa euroa, konsernin aineellisten hyödykkeiden poistoista. Caverionin korkokulut ja muut rahoituskulut kasvoivat IFRS 16 -standardin vaikutuksesta 5,1 miljoonalla eurolla, eli 118,6 %.

Caverionin liiketoiminnan muut kulut laskivat vuoden 2019 tilikauden aikana 98,6 miljoonalla eurolla. On kuitenkin otettava huomioon, että vuonna 2018 liiketoiminnan muihin kuluihin sisältyi Saksan kilpailuoikeudellinen sakko, joka nosti liiketoiminnan muita kuluja kaikkine kuluineen 42,1 miljoonalla eurolla. IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus oli 55,7 miljoonaa euroa. Tämä muutos syntyi toimitilakulujen ja muiden kulujen muutoksesta, joka voidaan laskea vähentämällä vuoden 2019 toimitilakulut (5,7 milj.) ja muut kulut (23,3 milj.) vuoden 2018 vastaavista luvuista (33,5

milj. ja 51,2 milj.). Näin ollen voidaankin todeta, että tilikauden 2019 liiketoiminnan muiden kulujen lasku johtui pääosin IFRS 16 -standardin käyttöönotosta.

Taulukko 8. IFRS 16 -standardin vaikutukset Caverion-konsernin tuloslaskelmassa

Caverion-konsernin tuloslaskelma	1.1.2018-31.1.2018 (ei IFRS 16)	1.1.2019-31.1.2019	IFRS 16 vaikutus	Vaikutus-%
Poistot	-27,1	-67,6	-47,9	176,8 %
Liiketoiminnan muut kulut	-328,4	-229,8	55,7	-17,0 %
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-4,3	-11,0	-5,1	118,6 %

5.5. IFRS 16 -standardin vaikutukset tunnusluvuissa

Kuten edellä todettiin IFRS 16 -standardin soveltamisen seurauksena tuloslaskelman ja taseen luvuissa on tapahtunut muutoksia. Tämän johdosta myös suurimpaan osaan case-yritysten tunnusluvuista on tapahtunut muutosta. Tässä kappaleessa tullaan tarkastelemaan keskeisimpien taseesta laskettavien tunnuslukujen muutoksia.

Kuten edellä on todettu, velkaantumisasaste lasketaan korollisten nettovelkojen ja oman pääoman osamääränä ja omavaraisuusaste oman pääoman ja taseen loppusumman osamääränä. Edellisten kappaleiden 5.3 ja 5.4 perusteella voidaan todeta, että IFRS 16 -standardi tulee vaikuttamaan näihin tunnuslukuihin ja tulee aiheuttamaan huomattavia muutoksia niissä.

Taulukko 9 on kuvattu Keskon rahoituksellista asemaa eli vakavaraisuutta kuvaavia tunnuslukuja. Taulukosta voidaan päätellä, että uuden standardin aiheuttamien leasingvelkojen lähes 700 % kasvu ja oman pääoman noin 8 % lasku ovat muokanneet velkaantumisasastetta rajusti. Velkaantumisasaste oli tämän edellä esitetyn tilanteen seurauksena kasvanut 1888,5 %, jota voidaan pitää erittäin merkittävänä. Omavaraisuusaste on laskenut oman pääoman laskun ja taseen loppusumman kasvun myötä 36,7 %.

Taulukko 9. Keskon rahoituksellisen aseman tunnusluvut

Tunnusluku	Ennen aktivointia	Aktivoinnin jälkeen	Vaikutus-%
Velkaantumisasaste (%)	6,1	121,3	1888,5 %
Omavaraisuusaste (%)	50,4	31,9	-36,7 %

Taulukko 10 esitetään Pihlajalinnan velkaantumisasaste ja omavaraisuusaste. Muutokset vakavaraisuuden tunnusluvuissa johtuvat samoista asioista kuin Keskon tapauksessa. Velkaantumisasasteeseen IFRS 16 -standardi on vaikuttanut myös Pihlajalinnan tapauksessa eniten. Huomioitavaa velkaantumisasasteen tarkastelussa on, että ennen aktivointia velkaantumisasaste on ollut jo 32 %. Omavaraisuusaste oli laskenut uuden standardin vaikutuksesta 30 %.

Taulukko 10. Pihlajalinnan rahoituksellisen aseman tunnusluvut

Tunnusluku	Ennen aktivointia	Aktivoinnin jälkeen	Vaikutus-%
Velkaantumisasaste (%)	32,3	136,6	322,9 %
Omavaraisuusaste (%)	41,8	29,2	-30,1 %

Taulukko 11 voidaan havaita Caverionin velkaantumisasasteen kasvaneen merkittävästi. Muutosta IFRS 16 -standardin käyttöönoton jälkeen tapahtui 2625,9 %, joka johtui oman pääoman 0 % muutoksesta ja 87 % leasingvelkojen kasvusta sekä ennen aktivointia alhaalla olleesta velkaantumisasasteesta. Omavaraisuusaste heikkeni Caverionin tapauksessakin 28,8 %.

Taulukko 11. Caverionin rahoituksellisen aseman tunnusluvut

Tunnusluku	Ennen aktivointia	Aktivoinnin jälkeen	Vaikutus-%
Velkaantumisasaste (%)	2,7	73,6	2625,9 %
Omavaraisuusaste (%)	30,2	21,5	-28,8 %

Tunnuslukuja tulkittaessa voidaan havaita, että nettovelkaisuusasteen kasvu on ollut lähes jokaisella case-yrityksellä merkittävin muutos. Myös omavaraisuusaste on laskenut merkittävästi, mutta huomattavasti maltillisemmin kuin velkaantumisasaste. Velkaantumisasasteet Keskon ja Pihlajalinnan tapauksessa ovat kasvaneet yli 100%.

6. Yhteenveto ja johtopäätökset

Tässä kappaleessa kootaan yhteen teoria- ja empiriaosuuksien keskeisimmät asiat. Kappaleessa käydään läpi tapaustutkimuksen keskeisimmät tulokset ja tarkastellaan miten ne eroavat aikaisempien tutkimusten tuloksista. Tämän jälkeen kappaleessa vastataan ensin alatutkimuskysymyksiin. Sen jälkeen vastataan päätutkimuskysymykseen keskustellen tuloksista ja vertaillen johtopäätöksiä aikaisempien tutkimusten päätelmiin. Lopuksi kappaleessa käsitellään tutkimuksen reliabiliteettia ja validiteettia sekä esitetään mahdollisia jatkotutkimusaiheita.

6.1. Yhteenveto

Tutkielman tavoitteena oli selvittää IFRS 16 -tilinpäätösstandardin vaikutukset case-yritysten tilinpäätöksissä. Tutkielman ensimmäisessä teoriakappaleessa määriteltiin IAS 17 -standardi ja sen korvannut IFRS 16 -standardi. Kappaleessa käsiteltiin molempien standardien sisältöjä sekä sitä, miten ne ohjeistavat kirjanpidossa ja tilinpäätösten tekemisessä. Lopuksi vertailtiin vielä standardien välisiä eroja toisiinsa verrattuna. Tarkastelun näkökulmaksi oli valittu vuokralleottajan näkökulma, koska siellä muutokset olivat merkittävimpiä.

Uusi standardi vaikutti kansainvälisiä tilinpäätösstandardia noudattavien vuokrasopimusten tilinpäätöskäsittelyyn. Merkittävimpänä muutoksena edeltäneeseen standardiin verrattuna oli vuokrasopimusten erottelun poistuminen ja sen seurauksena operatiivisten vuokrasopimusten aktivointi taseeseen vuokrasopimusvelkana ja käyttöoikeusomaisuuseränä. Tuloslaskelmassa muutosta tapahtui, kun operatiivisten vuokrasopimusten vuokratulot korvattiin omaisuuserän poistoilla ja velasta johtuvilla korkokuluilla.

Toisessa teoriakappaleessa esiteltiin kokoava kirjallisuuskatsaus aiemmista tutkimuksista tutkielman aiheeseen liittyen muutaman vuosikymmenen ajalta. Aiemmissä tutkimuksissa käsiteltiin vuokrasopimusten aktivoinnin ja kirjaamattomien operatiivisten vuokrasopimusten vaikutuksia tilinpäätöksiin sekä tilinpäätöksistä laskettaviin tunnuslukuihin. Lopuksi koottiin aikaisempien tutkimusten keskeisimmät havainnot yhteen.

Ennen empiiristä osuutta tutkielmassa käsiteltiin tutkimusmenetelmä vielä omana kappaleenaan. Tässä kappaleessa avattiin tutkielman tutkimusmenetelmä, -strategia ja -aineisto. Tutkimusmenetelmäksi valittiin laadullinen tutkimus ja tutkimusstrategiaksi tapaustutkimus. Tutkimusaineistona tutkielmassa hyödynnettiin case-yritysten tilinpäätöksiä ja niiden liitetietoja. Näiden lisäksi hyödynnettiin case-yritysten muita ulkoisille sidosryhmille tarkoitettuja raportteja ja julkaisuja.

Empiriaa käsittelevässä kappaleessa tarkasteltiin, miten IFRS 16 -standardi oli vaikuttanut case-yritysten tilinpäätöksiin. Aluksi esiteltiin tutkimukseen valitut case-yritykset lyhyesti ja sitä, miten yritykset olivat huomioineet uuden standardin tuomat vaikutukset tilinpäätöksissään. Tämän jälkeen tarkasteltiin, miten operatiivisten vuokrasopimusten taseaktivoinnit on toteutettu sekä minkälaisia vaikutuksia siitä syntyi. IFRS 16 -standardin vaikutuksia tarkasteltiin vertailemalla tuloslaskelman ja taseen lukuja ennen ja jälkeen standardin käyttöönoton. Lisäksi vaikutuksia tarkasteltiin case-yritysten keskeisissä tunnusluvuissa.

6.2. Vastaukset tutkimuskysymyksiin ja johtopäätökset

Tässä kappaleessa vastataan ensin alatutkimuskysymyksiin. Sen jälkeen vastataan päätutkimuskysymykseen keskustellen tuloksista ja vertaillen johtopäätöksiä aikaisempien tutkimusten päätelmiin. Tutkimus vastaa tutkimuskysymyksiin seuraavasti:

Miten operatiivisten vuokrasopimusten taseaktivoinnit vaikuttavat case-yritysten tilinpäätöksiin?

Operatiivisten vuokrasopimusten taseaktivoinnit vaikuttivat merkittävästi case-yritysten tilinpäätöksiin. Tilinpäätöksissä muutoksia tapahtui niin tuloslaskemissa kuin taseissakin. Case-yritysten taseissa uuden standardin soveltamisen vaikutukset esiintyivät pääasiassa pitkäaikaisissa varoissa sekä omassa pääomassa ja veloissa, kun niihin lisättiin käyttöoikeusomaisuuserät ja leasingvelat. Merkittävimmät prosentuaaliset muutokset tapahtuivat case-yritysten pitkäaikaisissa varoissa ja veloissa. Pitkäaikaisten varojen prosentuaaliset muutokset vaihtelivat Pihlajalinnan

32,1 %:n ja Keskon 100 %:n välillä. Pitkäaikaisten velkojen vastaavat muutokset vaihtelivat 57,4 %:sta aina 692,6 % asti. Oma pääoma oli ainoa taseen erä, johon uusi standardi oli vaikuttanut laskevasti. Syynä tähän oli varojen ja velkojen siirtymähetken kirjauksen arvojen eri suuruisuudet.

Tuloslaskelmassa uudella standardilla oli vaikutusta pääasiassa poistoihin, liiketoiminnan muihin kuluihin sekä rahoitus- ja korkokuluihin. Uudella standardilla oli nostava vaikutus poistoihin ja korkokuluihin sekä laskeva vaikutus liiketoiminnan muihin kuluihin. Liiketoiminnan muut kulut pienenevät, kun IAS 17 -standardin mukainen tuloslaskelmaan kirjattu vuokratulo korvattiin käyttöomaisuuserästä tehdyllä poistolla ja leasingvelan korkokuluilla. Tämän seurauksena poistot ja korkokulut ovat kasvaneet. Prosentuaalisesti suurimmat vaikutukset esiintyivät case-yritysten poistoissa ja korkokuluissa, jotka vaihtelivat 71,7% ja 214,8 % välillä poistoissa ja 90% ja 795,2 % välillä korkokuluissa. Liiketoiminnan muiden kulujen muutokset olivat maltillisempia, kun ne laskivat 17 % ja 39,8 % välillä.

Minkälaisia muutoksia tapahtuu keskeisille taseesta laskettavien tunnuslukujen arvoille?

Tunnusluvuista laskettujen tulosten perusteella voidaan todeta, että operatiivisten vuokrasopimusten taseaktivoineilla on ollut merkittävä vaikutus case-yritysten tunnuslukuihin. IFRS 16 -standardin käyttöönoton seurauksena varojen ja velkojen sekä pääomien kokonaissummat muuttuivat olennaisesti, jotka suoraan vaikuttavat niistä laskettaviin tunnuslukuihin. Uusi standardi vaikutti lisäksi negatiivisesti yritysten rahoitukselliseen asemaan sekä pääoman rakenteeseen kasvattamalla yritysten velkaisuutta.

Miten IFRS 16 Vuokrasopimukset -tilinpäätösstandardi vaikuttaa Case-yritysten tilinpäätöksiin?

IFRS 16 -standardi vaikutti merkittävästi case-yritysten tuloslaskelmiin, taseisiin ja tunnuslukuihin, kuten aikaisempien tutkimusten perusteella voitiin olettaa. Kaikkien case-yritysten varoissa ja veloissa tapahtui samansuuntaisia vaikutuksia, joita esimerkiksi Imhoff et al. (1991), Beattie et al. (1998) sekä Morales-Diaz ja Zamora-

Ramírez (2018) olivat tutkimuksissaan havainneet. Muutokset aikaisemmissa tutkimuksissa olivat jonkin verran maltillisempia, kun esimerkiksi Imhoff et al. (1991) tutkimuksessa varat olivat kasvaneet 10 % ja case-yrityksissä varat olivat kasvaneet keksimäärin 29 % aktivoinnin seurauksena. Bennett ja Bradbury (2003) tutkimuksessa velat kasvoivat 23 %, joka oli selkeästi lähempänä case-yritysten keskimääräistä prosenttiosuutta ja vain 2 %-yksikköä pienempi kuin Pihlajalinnalla oli.

Tuloslaskelman vaikutuksia aiemmissa tutkimuksissa olivat tutkineet esimerkiksi Imhoff et al. (1997) ja Goodacre (2003), jotka olivat todenneet operatiivisten vuokrasopimusten aktivoinnin aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia yhtiöiden tulokseen. Durocher (2008) totesi taas tutkimuksessaan tuloslaskelmien muutoksien olevan matillisia verrattuna taseessa tapahtuviin muutoksiin. Case-yritysten muutokset tuloslaskelmissa olivat huomattavia ja selvästi lähempänä Imhoff et al. ja Goodacren tutkimusten tuloksia.

Tunnuslukujen tutkiminen aikaisemmissa tutkimuksissa oli selvästi yleisempää kuin pelkän operatiivisten vuokrasopimusten aktivoimisen. Tunnusluvuissa osa muutoksista oli maltillisia, sillä IFRS 16 -standardi ei vaikuttanut niiden laskemiseen. Case-yritysten tunnusluvuissa havaittiin kuitenkin myös huomattavan suuria muutoksia, kuten myös aikaisemmissa tutkimuksissa. Imhoff et al. (1991,1997), Duke ja Hsieh (2006), Branswijck (2011), Wong ja Joshi (2015) sekä Sari et al. (2016) ovat nostaneet tutkimuksissaan esille velkaantumisasteen suuren muutoksen. Vastaava huomattava muutos havaittiin myös case-yritysten tapauksessa. Omavaraisuusasteen muutokset olivat case-yritysten tapauksessa selvästi pienempiä kuin velkaantumisasteen eikä niitä myöskään huomioitu aiemmissa tutkimuksissaan.

Vähittäiskaupan alalla toimivan Keskon muutokset olivat kaikista merkittävimpiä verrattuna muihin case-yrityksiin. Vähittäiskaupan ala reagoi siis kaikista eniten uuden standardin käyttöönottoon, kuten myös Fito et al. (2013), Bostwick et al. (2013) ja Singh (2012) ovat todenneet tutkimuksissaan. Kesko oli myös suurin kaikista case-yrityksistä, joten myös se saattaa olla osasyynä merkittävimpiin tuloksiin, kuten Singh (2012) tutkimuksessaan oli havainnut.

Tutkimuksen tulosten perusteella voidaan olettaa yritysten mahdollisesti hyödyntäneen IAS 17 -standardin jättämää aukkoa tilinpäätöksissään. Koska IAS 17 -standardi on mahdollistanut sen, että kaikkia sopimuksia ei aktivoida taseeseen, yritykset ovat voineet ennen uuden standardin voimaantuloa "vääristää" todellisia velkojaan. Näin ollen yritykset ovat saaneet rahoitukselliset asemansa näyttämään paremmilta kuin mitä ne todellisuudessa olivat.

6.3. Reliabiliteetti ja validiteetti

Reliabiliteetti kertoo tutkimuksen tulosten luotettavuudesta ja toistettavuudesta. Toisin sanoen reliabiliteetilla tarkoitetaan tutkimusten kykyä tuottaa samankaltaisia tuloksia. Esimerkkinä reliabiliteetista on, kun samaa aihetta tutkivat henkilöt päätyvät tutkimuksissaan samankaltaisiin tuloksiin toistuvasti. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2008, 226) Tutkielman tuloksia verrattaessa aiempien tutkimusten tuloksiin, voidaan todeta niiden olevan samankaltaisia. Tämän lisäksi voidaan todeta, että suurella todennäköisyydellä jonkun muun tutkijan toimesta tehty sama tutkimus päätyisi samankaltaiseen tulokseen kuin kyseinen tutkimus.

Validiteetilla tarkoitetaan sitä, miten hyvin tutkimuksessa tutkitaan sitä, mitä sen tarkoituksenakin on tutkia (Hirsjärvi et al. 2008, 231). Tutkielman tarkoituksena oli tutkia uuden IFRS 16 -standardin vaikutuksia case-yritysten tilinpäätöksiin. Tutkielmaa voidaan pitää validina, koska tutkielmassa on noudatettu uuden IFRS 16 -standardin ohjeistusta tarkasti. Tämän seurauksena tutkimuksessa on keskitytty oikeisiin ja olennaisiin vaikutuksiin IFRS 16 -standardin näkökulmasta.

6.4. Mahdolliset jatkotutkimukset

Mahdollisena jatkotutkimuksen aiheena voi olla IFRS 16 -standardin tunnusluvuissa synnyttämien muutoksien vaikutus sijoittajien ostopäätöksiin. Toisena, mutta jokseenkin työläämpänä jatkotutkimuksen aiheena voi olla vaikutusten tutkiminen laajemmalla otannalla ja kvantitatiivisia tutkimusmenetelmiä hyödyntämällä. Näin vaikutuksia voitaisiin tutkia monen yrityksen lukuja vertaamalla ja siten saada kokonaisvaltaisempi ja mahdollisesti yleistettävämpi kuva vaikutuksista numeerisen tiedon pohjalta.

Lähdeluettelo

Beattie, V., Edwards, K. & Goodacre, A. (1998) The Impact of Constructive Operating Lease Capitalization on Key Accounting Ratios, *Accounting and Business Research*, 28, s.233-254

Beattie, V., Goodacre, A. & Thomson, S.J. (2006) International lease-accounting reform and economic consequences: The views of U.K. users and preparers, *International Journal of Accounting*, 41(1), s. 75-103.

Bennett, B. & Bradbury, M. (2003) Capitalizing Non-Cancelable Operating Leases, *Journal of International Financial Management & Accounting*, 14(2), s.101-114

Bohusova, H. (2015) Is capitalization of operating lease way to increase of comparability of financial statements prepared in accordance with IFRS and US GAAP? *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, 63(2), s. 507-514.

Bostwick, E., Fahnestock, R. & O'Keefe, W. (2013). Effects of lease capitalization techniques on key measures of financial performance. *Journal of Finance & Accountancy*, 12, s.91-102

Branswijck, D., Longueville, S. & Everaert, P. (2011) The Financial Impact of the Proposed Amendments to IAS 17: Evidence from Belgium and the Netherlands. *Journal of Accounting and Management Information Systems*, 10(2), s.275-294

Deloitte (2020) IAS 17 – Leases. [verkkodokumentti]. [Viitattu 10.3.2020]. Saatavilla: <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias17>

Duke, J. & Hsieh, S. (2006) Capturing the benefits of operating and synthetic leases. *The Journal Corporate Accounting & Finance*, 18(1), s.45-52

Durocher, S. (2008) Canadian evidence on the constructive capitalization of operating leases, *Accounting Perspectives*, 7(3), s. 227–256

Eskola, J. & Suoranta, J. (1998) *Johdatus Laadulliseen Tutkimukseen*. 3. Painos. Vastapaino, Tampere.

Fito, M., Moya, S. & Orgaz, N. (2013) Considering the effects of operating lease capitalization on key financial ratios. *Revista Española de Financiación y Contabilidad*, 42(159), s. 341-369.

Goodacre, A. (2003) Operating Lease Finance in the UK Retail Sector, *International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 13(1), s.99-125

Gritta, R. D. (1974) The Impact of the Capitalization of Leases on Financial Analysis: A Case Study in Air Transport. *Financial Analysts Journal*, 30(2), s. 47-52.

Haaramo, V., Palmuaro, S. & Peill, E. (2020) *IFRS-Raportointi*. Helsinki, Alma Talent.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. (2008) *Tutki ja kirjoita*. 13.p. Helsinki, Tammi.

IFRS Foundation 2016a Effects Analysis: IFRS 16-Leases. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 24.4.2020]. Saatavilla: <https://www.ifrs.org/-/media/project/leases/ifrs/published-documents/ifrs16-effects-analysis.pdf>

IFRS Foundation 2016b Project Summary and Feedback Statement: IFRS 16-Leases. [Verkkodokumentti]. [Viitattu 14.4.2020]. Saatavilla: https://ifrs16org.files.wordpress.com/2016/07/ifrs_16_project-summary.pdf

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

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

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

Kirjanpitolaki 30.12.2004/1304. Finlex. [Viitattu 3.4.2020].

Saatavilla: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336#L7a>

Kostolansky, J. & Stanko, B. (2011) The Joint FASB/IASB Lease Project: Discussion and Industry Implications. *Journal of Business & Economics Research*, 9(9), s. 29-35.

KPMG (2013) IFRS – käytännön käsikirja. 3.p. Helsinki, Edita.

Morales-Díaz, J. & Zamora-Ramírez, C. (2018) IFRS 16 (leases) implementation: Impact of entities' decisions on financial statements. *Aestimatio*, 17, s. 60-97.

Nelson, A. (1963) Capitalizing Leases – The Effect on Financial Ratios. *Journal of Accountancy*, s.49-58

Puusa, A., Reijonen H., Juuti, P. & Laukkanen, T. (2015) Akatemiasta markkinapaikalle. 6. Helsinki, Talentum.

Pwc (2016) In depth Ajankohtaista taloudellisessa raportoinnissa. [verkkodokumentti]. [Viitattu13.3.2020]. Saatavilla: <https://www.pwc.fi/fi/palvelut/tiedostot/in-depth-ifs-16-ajankohtaista-vuokrasopimuksissa-022016-updated-032019.pdf>

Reither, C. (1998) What are the best and the worst accounting standards? *Accounting Horizons*, 12(3), s. 283-292

Sacarin, M. (2017) IFRS 16 “Leases”–consequences on the financial statements and financial indicators. *The Audit Financiar journal*, 1(145), s. 114-122.

Sari, E., Altintas, T. & Tas, N. (2016) The effect of IFRS 16: Constructive capitalization of operating leases in the Turkish retailing sector. *Journal of Business, Economics and Finance*, 5(1), s. 138-147

Singh, A. (2012) Proposed lease accounting changes: Implications for the restaurant and retail industries. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 36(3), s. 335-365

ST-Akatemia (2016) IFRS-standardit 2016. Helsinki, ST-Akatemia, Helsinki

ST-Akatemia (2020) IFRS-standardit 2020. Helsinki, ST-Akatemia, Helsinki

Wong, K.& Joshi, M. (2015) The impact of lease capitalisation on financial statements and key ratios: Evidence from Australia. *Accounting, Business and Finance Journal*, 9(3), s. 26-44

Yin, R. K. (2018) Case study research and applications: Design and methods. 6th ed. Los Angeles, Sage.

Öztürk, 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 and Economics Research Journal, 7(4), s. 143-157.

Kesko. (2020) Vuosiraportti 2019, Helsinki, Kesko Oyj

Caverion. (2020) Vuosikatsaus 2019, Vantaa, Caverion Oyj

Pihlajalinna. (2020) Vuosikertomus 2019, Tampere, Pihlajalinna Oyj

Kesko. (2019) Vuosiraportti 2018, Helsinki, Kesko Oyj

Caverion. (2019) Vuosikatsaus 2018, Vantaa, Caverion Oyj

Pihlajalinna. (2019) Vuosikertomus 2018, Tampere, Pihlajalinna Oyj

Kesko. (2018) Vuosiraportti 2017, Helsinki, Kesko Oyj

Pihlajalinna. (2018) Vuosikertomus 2017, Tampere, Pihlajalinna Oyj