

# IFRS 10 minuutissa

Ajankohtaisia liiketoimintallesi tärkeitä IFRS-aiheita PricewaterhouseCoopersin tarjoamana

3/2008

## IFRIC 15 – Kiinteistöjen rakennushankkeiden tulouttaminen

Suomessa rakennusprojekteja on tuloutettu lähökohtaisesti osatuloutusmenetelmällä. Kansainvälisesti tuloutusmenetelmissä on kuitenkin ollut eroja riippuen siitä, kenen on katsottu tekevän päätöksiä projektin yksityiskohdista ja loppuunsaattamisesta. Projekteja on tällöin käsitelty joko IAS 11 "Pitkäaikaishankkeet" tai IAS 18 – "Tuotot" -standardien mukaisesti. IFRIC on tarttunut tähän tuloutusmenetelmien kirjavuuteen julkaisemalla tulkinnan, joka määrittelee rakennusprojekteissa käytettävät tuloutusmenetelmät.

Tässä uutiskirjeessä kerrotaan lyhyesti uuden IFRIC-tulkinnan vaikutuksista kiinteistöjen rakennustoimintaa harjoittavien yritysten kirjanpitoon. Suurin tulkinnan käyttöönoton aiheuttama muutos tulee Suomessa olemaan rakennusten tuloutusmenetelmän muuttuminen osatuloutuksesta tuloutukseen luovutuksen yhteydessä suuressa osassa hankkeista.

Uutta tulkintaa sovelletaan kiinteistöjen rakennusprojekteissa sekä tuottojen että niihin liittyvien kustannusten kirjanpidolliseen käsitteilyyn. Tulkinta koskee sekä rakennuttajan omia että alihankintana teetettyjä rakennusprojekteja ja käsittelee kiinteistöjen luovutuksen tulouttamista. Tulkinnassa on kyse siitä, voidaanko kiinteistön luovutus kirjata pitkäaikaishankkeiden (osatuloutuksen) sääntöjen (IAS 11) perusteella tuotoksi vai tuleeko tuotto kirjata vasta kiinteistön luovutuksen yhteydessä (IAS 18).

Oikean tuloutusstandardin määrittäminen edellyttää kunkin sopimuksen tosiasiallisen sisällön arvioimista. Tulkinta ei täten anna yksiselitteis-

tä ohjetta, jonka perusteella kaikki rakennusprojektit tuloutettaisiin samalla tavalla, vaan jokainen sopimus on arvioitava tapauskohtaisesti tulkinnan ohjeistusta soveltaen.

Tulkinnan mukaan sopimus kiinteistöjen valmistamisesta täyttää pitkäaikaishankkeen määritelmän, mikäli ostajalla on mahdollisuus tehdä olennaisia rakenteellisia muutoksia ennen rakennustyön aloittamista tai sen aikana. Pitkäaikaishankkeiden tuloutus tapahtuu valmistusasteen mukaisesti IAS 11 -standardin sääntöjä noudattaen. IAS 11 -standardin määrittelee pitkäaikaishankkeen erityisesti neuvotelluksi sopimukseksi, jonka mukaan valmistetaan tietty hyödyke tai ryhmä hyödykkeitä, jotka liittyvät läheisesti toisiinsa tai ovat riippuvaisia toisistaan suunnittelun, teknologian ja toiminnan tai lopullisen käyttötarkoituksen suhteen. Vastaavasti, jos ostajalla on vain vähäiset mahdollisuudet vaikuttaa suunnitteluun, kuten esimerkiksi valita myyjän esittämistä vaihtoehdoista itselleen sopivin tai tehdä rajoitetusti muutoksia olemassa oleviin vaihtoehtoihin, on kyseessä tulkinnan mukaan hyödykkeen luovutus. Tällöin tuotto kirjataan vasta luovutuksen yhteydessä IAS 18:n mukaisesti eli kun ostajalle siirtyy määräysvalta omaisuuserään ja samalla omistamiseen liittyvät riskit ja hyödyt olennaisin osin. Esimerkki 1 valaisee tällaista tilannetta.

Tuoton kirjausedellytykset IAS 18:n mukaisesti voivat täytyä myös "asteittain" projektin aikana (continuous transfer), jolloin on mahdollista kirjata tuottoja osatuloutussääntöjen mukaisesti. Esimerkki 2 valaisee tällaista tilannetta käytännössä.

IAS 18:n mukaisesti käsiteltävässä hankkeessa tulee myös selvittää, onko sopimuksessa kysymys palvelun myymisestä, hyödykkeiden myymisestä vai molemmista. Palvelun myymisestä voi olla kysymys, jos yhtiö ei ole velvollinen hankkimaan ja toimittamaan rakennusmateriaaleja rakennuspaikalle. Tällöin tulouttamiseen voitaisiin soveltaa palveluiden tulouttamista koskevia sääntöjä eli valmiusasteen mukaista tulouttamista.

**Soveltamisaika:** IFRIC julkaisi IFRIC 15 - Sopimukset kiinteistöjen rakentamisesta -tulkinnan 3. päivänä heinäkuuta 2008. Siirtymäsääntösten mukaan tulkintaa tulee noudattaa 1. tammikuuta 2009 jälkeen alkavilla tilikausilla. Aikaisempi soveltaminen on sallittua. Edelleen siirtymäsääntöjen mukaan mahdolliset laskentaperiaatteiden muutokset tulee tehdä takautuvasti soveltaen IAS 8 -säännöksiä. Tulkintaohjetta ei ole vielä (4.9.2008) hyväksytty EU:ssa, mikä on edellytys tulkinnan soveltamiselle. EU:n hyväksyntää odotetaan vasta vuoden 2009 alussa. Käytännössä yhtiöiden, joiden tilikausi on kalenterivuosi, tulee raportoida kuluvan vuoden tietonsa ensi vuoden vertailutietoina IFRIC 15:n mukaisesti.

## Esimerkki 1 – Asuinkerros- talohankkeen tulouttaminen

Yhtiö on rakentamassa asuinkerrostaloa ja markkinoi yksittäisiä huoneistoja rakennusaikana. Ostajat voivat valita pintamateriaaleja myyjän esittämistä vaihtoehdoista tai niiden ulkopuolelta myyjän niin hyväksyessä. Kauppakirjan mukaan omistusoikeus huoneistoon siirtyy ostajalle asunnon valmistuttua. Ostaja maksaa ennakkomaksun, joka palautetaan vain, mikäli huoneisto ei valmistu sopimuksen mukaisesti.

Tässä esimerkissä kaikki tunnusmerkit viittaavat siihen, ettei kyseessä ole pitkäaikaishankkeena käsiteltävä sopimus. Kauppakirjan mukaisesti ostajalle syntyy oikeus asunnon hallintaan, käyttöön ja edelleen luovutukseen sen valmistuttua sekä velvollisuus maksaa loppukauppahinta. Vaikka ostaja voisikin myydä oikeutensa valmistuvaan huoneistoon jo sen rakennusaikana, niin omistamiseen liittyvät olennaiset hyödyt ja riskit säilyvät rakennuttajalla (myyjällä) kunnes valmis huoneisto luovutetaan. Tällä perusteella liikevaihto voidaan kirjata vasta, kun kaikki IAS 18 kappaleen 14 mukaiset edellytykset ovat täyttyneet. Käytännössä tämä tarkoittaa, että tällöin rakennusprojekti tuloutetaan vasta luovutuksen yhteydessä.

## Esimerkki 2 – Tontin ja toimistorakennuksen "continuous transfer"

Yhtiö osti maa-alueen rakentaakseen siihen toimistorakennuksen. Laadittuaan suunnitelmat rakennettavasta toimistorakennuksesta yhtiö laittaa rakennuslupahakemuksen vireille. Yhtiö markkinoi tiloja mahdollisille vuokralaisille tehden ehdollisia vuokrasopimuksia. Lisäksi yhtiö markkinoi maa-alueita ja toimistotiloja mahdollisille ostajille, minkä seurauksena yhtiö allekirjoitti ehdollisen kauppakirjan niiden myymisestä erään ostajaehdokkaan kanssa. Kun yhtiö saa rakennusluvan kaikkien sopimusten sopimusehdot muuttuvat pakottaviksi.

Tässä esimerkissä sopimus tulee jakaa kahteen eri komponenttiin; maa-alueen myyntiin sekä rakennusprojektiin. Maa-alueen myynti kirjataan IAS 18:n mukaisesti tuotoksi, kun rakennuslupa on saatu ja kauppakirjasta on tullut pakottava.

Koska yhtiö teki kaikki olennaiset päätökset rakennuksen rakenteista rakennuslupaa hakiessaan ja ennen ehdollisen sopimuksen allekirjoittamista, voidaan olettaa, ettei rakentamisen aloittamisen jälkeen tehdä enää merkittäviä muutoksia. Rakennusprojekti ei tällöin täytä pitkäaikaishankkeen määritelmää ja yhtiön tulee soveltaa sen tulouttamiseen IAS 18:n mukaista menetelmää. Se, että rakennus valmistuu ostajan omistamalle maa-alueelle, eikä ostaja voi palauttaa keskeneräistä rakennusta yhtiölle, viittaa siihen, että omistamiselle olennaiset riskit ja edut siirtyvät asteittain rakentamisen edistyessä. Tällöin, mikäli myös IAS 18.14 tulouttamiskriteerit täyttyvät valmistuvan osan osalta, on kyseessä ns. continuous transfer, ja tuotot kirjataan valmistusasteen perusteella, vaikka kyseessä ei olekaan IAS 11:n määritelmän mukainen pitkäaikaishanke.

Tässä esitetyt esimerkit perustuvat IASB:n julkaiseman IFRIC 15 -tulkinnan soveltumisohjeisiin sisältyviin esimerkkeihin.

## FAS-tilinpäätös?

Kirjanpitolautakunta on käsitellyt rakennusprojektien tuloutusedellytyksiä yleisohjeessaan perustajaurakoinnin käsittelystä tilinpäätöksessä ja toimintakertomuksessa. Yleisohje sallii osatuloutusmenettelyn, mikäli kiinteistöjen rakentaminen täyttää pitkän valmistusajan määritteen. Perustelut osatuloutuksen soveltamismahdollisuudesta eroavat näiden tulkintojen välillä ja tällöin IFRS -konsernitilinpäätös ja FAS -erillistilinpäätös eroavat tuloutuksen osalta merkittävästi. Näkemyksemme mukaan IFRICin antaman tulkinnan soveltaminen täyttää yleensä myös FAS:n mukaiset vaatimukset kiinteistöjen rakennusprojektien tuloutuksessa, mutta ei välttämättä päinvastoin.

## Tulevia aiheita

### Toiminnalliset segmentit – johdon näkökulmia myös sijoittajille?

IFRS:n segmenttiraportointi muuttuu. Uutta IFRS 8, Toiminnalliset segmentit -standardia tulee soveltaa 1.1.2009 tai sen jälkeen alkavilta tilikausilta ja standardin on hyväksynyt myös EU. IFRS 8 -standardin peruseriaate on management approach eli segmenttiraportointi peilaa johdon näkökulmaa. Mitä se käytännössä tarkoittaa? Sisäisen raportoinnin rakenne ja tiedot tosiasiallisesti valuvat osaksi Yhtiöiden tilinpäätöksiä ja mikäli sisäisen raportoinnin laskentaperiaatteet eroavat Yhtiöiden noudattamista IFRS-laskentaperiaatteista, tulee liitetiedoissa esittää luvut sisäisen raportoinnin pohjalta ja täsmäyttää konsernituloslaskelmaan ja -taseeseen.

### Tilinpäätöksen esittäminen uudistuu

Muutettu tilinpäätöksen esittämistä koskeva IAS 1-standardi tulee sovellettavaksi 1.1.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. Miltä tilinpäätökset näyttävät vuonna 2009? Sen lisäksi, että tilinpäätöslaskelmien nimissä tapahtuu muutoksia, muuttuu myös niiden rakenne. Nykyisen tuloslaskelman sijaan voidaan esittää laaja tuloslaskelma, joka sisältää osan aiemmin oman pääoman muutoslaskelmassa esitetyistä eristä. Muutostilanteissa esitettäväksi voi tulla myös kolmas tase, jos aikaisempien vuosien lukuja tai niiden esitystapaa oikaistaan.

### Yritysten yhteenliittymät – merkittäviä muutoksia tulossa

Liiketoimintojen yhdistämisistä ja konsernitilinpäätöksen laadintaa koskevat IFRS-standardit muuttuvat jälleen ja tulevat merkittävästi muuttamaan yritysjärjestelyjen kirjanpitokäsittelyä. Uudet IFRS 3- ja IAS 27 -standardit tulevat sovellettaviksi 1.7.2009 jälkeen alkavilla tilikausilla. Aikaisemmat suoraan hankintamenoon ja sitä kautta liikearvoon vaikuttaneet kirjausvaihtoehdot vähenevät ja tuloksen volatiliteetti kasvaa. Vähemmistöosuusarvostamiseen tulee vaihtoehtoja ja myöhemmät vähemmistöjen kanssa tehtävät liiketoimet vaikuttavat ainoastaan omaan pääomaan. Suomessa hyvin yleinen käytäntö, jossa osa kauppahinnasta maksetaan esim. hankinnan kohteen EBITDA-kehityksen perusteella ja samanaikaisesti myyjäosapuoli tai osapuolet ovat sitoutuneet työsuhteeseen, saattaa johtaa merkittäviinkin tulosaikutteisiin kulueriin.

## PwC palveluksessasi:

Elina Peill  
Global ACS Consultant  
puh. (09) 2280 1828  
[elina.peill@fi.pwc.com](mailto:elina.peill@fi.pwc.com)

Tuomas Honkamäki  
Senior Manager  
puh. (09) 2280 1487  
[tuomas.honkamaki@fi.pwc.com](mailto:tuomas.honkamaki@fi.pwc.com)