



# IFRS 16 *Vuokrasopimukset* - sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla

Nina Oker-Blom, IFRS-tilinpäätösasiantuntija



1

Valvojan tunnistamia haasteita, esim.  
vuokra-ajan määrittäminen

2

Selvitys IFRS 16:n käyttöönottoon  
siirtymisestä annetuista tiedoista

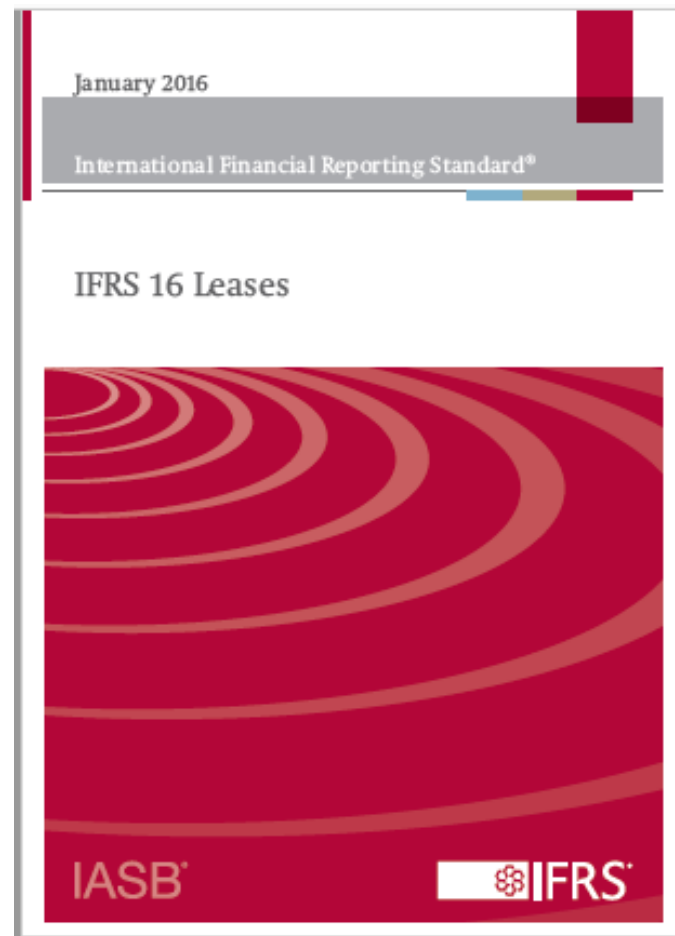
3

Valvonta vuonna 2019



# Valvojan tunnistamia haasteita: vuokra-ajan määrittäminen

- Vuokralle ottajien tilinpäätöskäsittely
- IFRS 16.B34 (IFRS 16.18):
  - Määrittäessään vuokra-aikaa ja arvioidessaan ajanjaksoa, jona vuokrasopimus ei ole purettavissa, yhteisön on sovellettava sopimuksen määritelmää ja määritettävä ajanjakso, jona sopimus on täytäntöön pantavissa.
  - Vuokrasopimus ei ole täytäntöön pantavissa, kun vuokralle ottajalla ja vuokralle antajalla on kummallakin oikeus päättää vuokrasopimus ilman toisen osapuolen suostumusta siten, että tästä koituu enintään merkitykseltään vähäinen sanktio.





Vuokra-ajan määrittäminen, kun sopimus on laadittu toistaiseksi voimassa olevaksi ja sopimusosapuolilla on alle 12 kuukauden irtisanomisaika

- Fiva katsoo, että näissä sopimuksissa olisi arvioitava:
  - sopimuksen syntyyn vaikuttavat taloudelliset olosuhteet
  - sopimuksen liiketaloudellinen tausta
  - IFRS 16.B34:n mukaisen sanktion huomioiminen sekä määrittely ja
  - tosiasialliset syyt ja seikat, ettei irtisanomisoptiota ole käytetty, jos vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta on yli vuosi
- Analyysin on oltava kattava ja riittävän yksityiskohtainen ja siitä tulee käydä ilmi vähintäänkin edellä mainitut seikat
- Kirjaamista koskeva helpotus IFRS 16.5: Vuokralle ottaja saa olla soveltamatta kappaleiden 22–49 vaatimuksia lyhytaikaisiin vuokrasopimukseen (painotettu dokumentaatiovaatimus)



## Vertailutietojen esittäminen siirtymässä

- Mainittu ESMAn tilinpäätöksiä 2018 koskevassa painoalueessa
- Vertailutietojen esittäminen IFRS 16.C5(a):n mukaisessa takautuvassa siirtymämenetelmässä
- Muussa tapauksessa sovelletaan ESMAn ohjetta vaihtoehtoisista tunnusluvuista

## Yhtiöiden kohtaamat käytännön tilanteet

- Resurssien vähyys
- ”Standardiähky”
- Sopimusten kerääminen
- Järjestelmätoimittajien vähyys ja hidas reagoiminen



- Tavoitteena selvittää, millainen käsitys tilinpäätöksessä kerrottujen tietojen perusteella IFRS 16 käyttöönoton vaikutuksista syntyy
  - ECEP vuodelta 2017: uusien standardien käyttöönoton vaikutuksista kertominen
  - Vaikutusta pyrittiin arvioimaan vertaamalla tilinpäätöksessä 2017 raportoituja vuokrasopimukseen liittyviä tietoja taseeseen ja taloudellisen tulokseen
- Fiva kävi läpi 13 suomalaisen yhtiön kuvaukset IFRS 16:n käyttöönotosta
  - IFRS 16:n käyttöönotolla tulisi kansainvälisten toimiala-analyysien perusteella olla tuntuva vaikutus
  - Markkina-arvoltaan eri kokoisia yhtiöitä
  - Tilinpäätöksessä 2017 sekä Q2/2018 ja Q3/2018 annetut tiedot
  - Vertailussa käyty läpi myös saman alan eurooppalaisia yrityksiä



- Kerrottu vaiheittain projektin etenemisestä
- Kerrottu määrällisiä tietoja
- Kerrottu tilinpäätöksen 2017 vuokratavastuiden yhteys IFRS 16:n mukaisesti kirjattaviin velkoihin

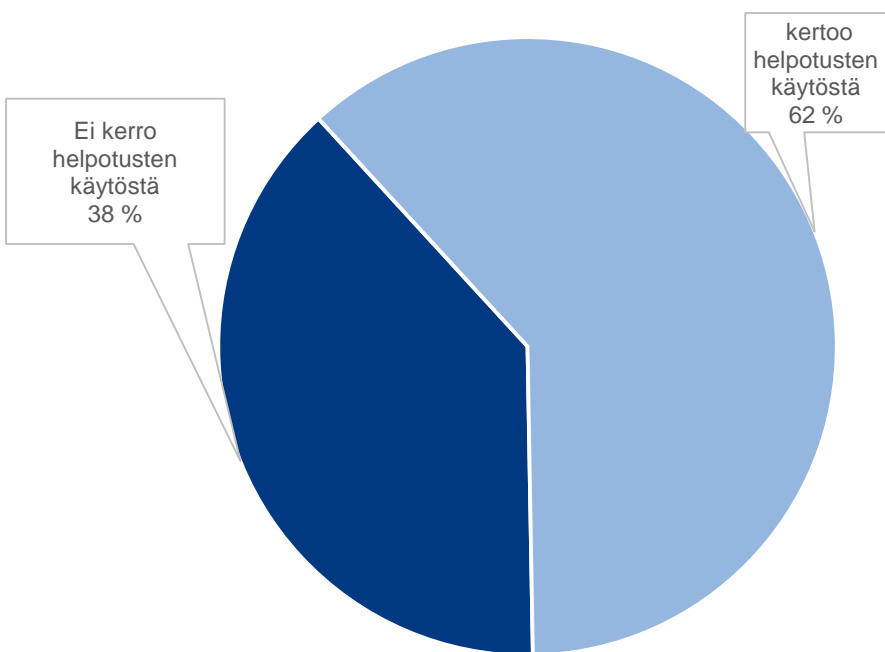


- Boilerplate - kuvauksia
- Kuvataan standardia yleisesti, mutta ei kerrota yhtiökohtaisista valinnoista
- Kolmannes ei kuvannut projektia tai käyttöönottoprosessin etenemistä
- Vähän tietoja komponenteista, mitä yhtiö analysoi

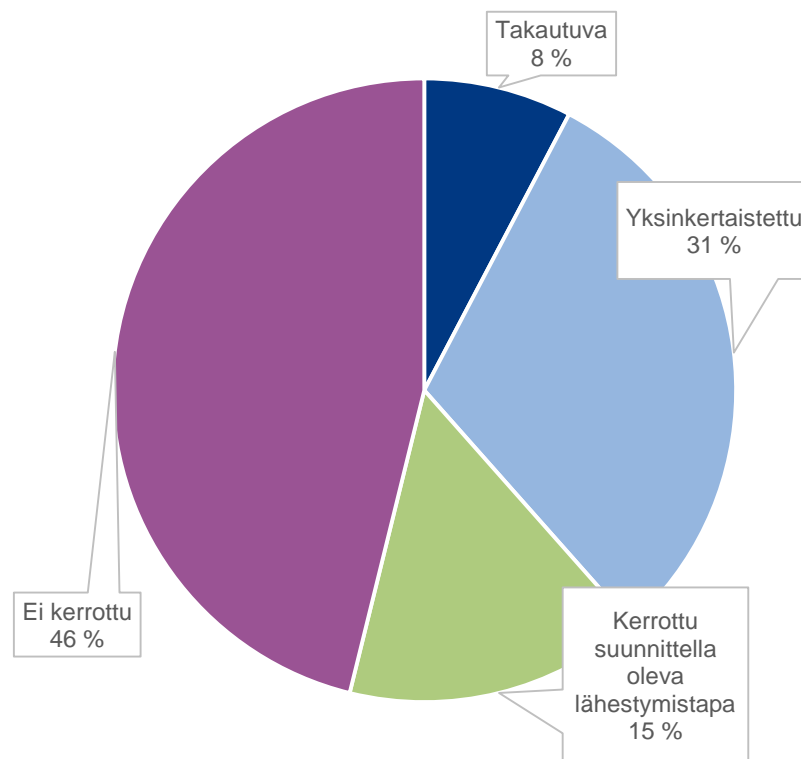


## Kerrottu helpotuksista ja siirtymämenetelmistä

Helpotusten käyttö



Siirtymämenetelmä

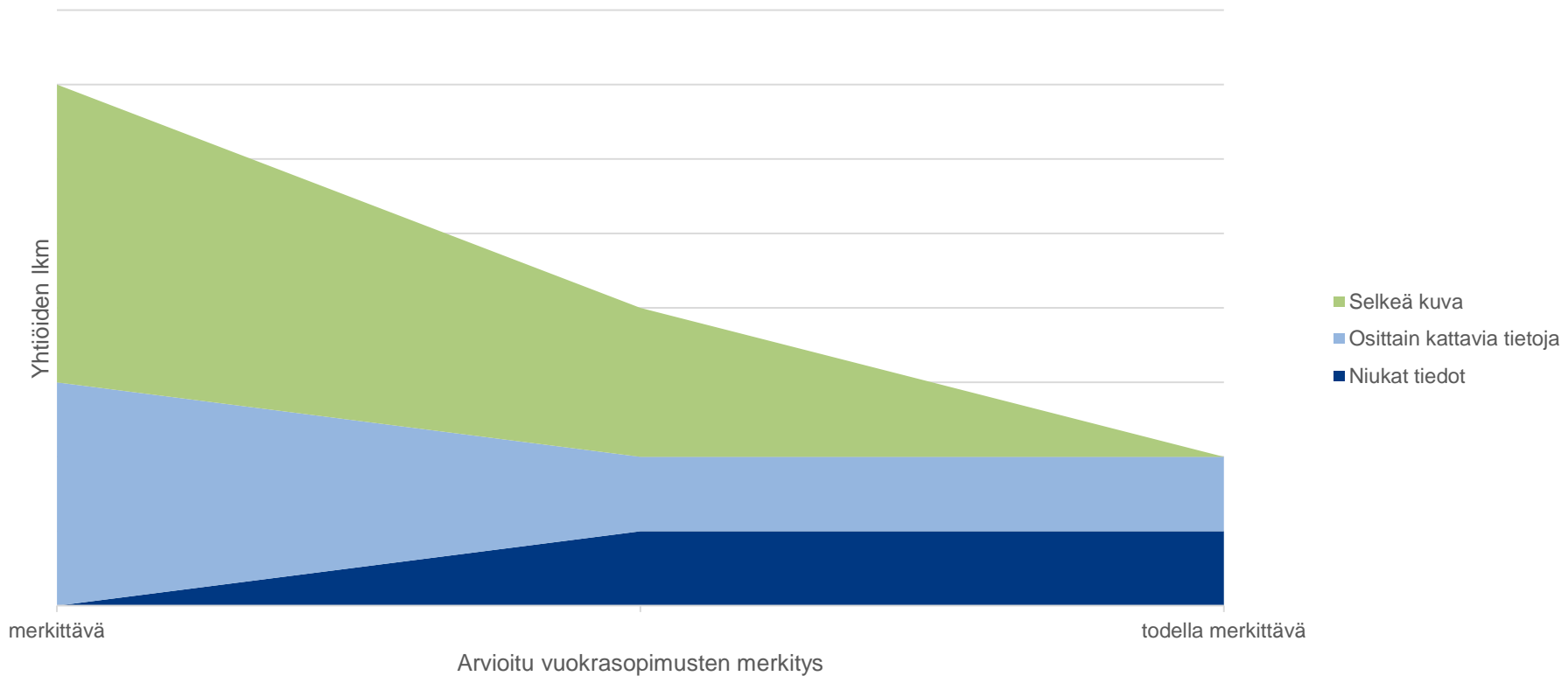




# Yhtiöiden IFRS 16:n käyttöönotosta esittämä yleiskuva



IFRS 16:n vaikutuksista syntyvä kuva suhteessa vuokrasopimusten merkitykseen yhtiöissä





# Vuonna 2019

ESMAN painoalueet ja Fivan IFRS 16 -valvonta



2018

IFRS®-standardit

## IFRS®-standardit

1.1.2018 voimassa olevat vaatimukset

- IFRS-standardin ensi kertaa tapahtuva soveltaminen: IAS 8.30
- Tiedossa tai kohtuudella arvioitavissa oleva informaatio, jolla on merkitystä arvioitaessa IFRS 16:n käyttöönoton vaikutusta
- IFRS-standardin ensi kertaa tapahtuva soveltaminen: IAS 8.31 (b)
- Tulossa olevan laatimisperiaatteen muutoksen luonne



Date: 26 October 2018  
ESMA32-63-503

### PUBLIC STATEMENT

European common enforcement priorities for 2018 annual financial reports

- Siirtymämenetelmä (IFRS 16.C5)
- Helpotusten käyttö (IFRS 16.5)
- Sopimustyyppien luonne ja ominaispiirteet
- Käytetty johdon harkinta
- Tärkeimmät oletukset vuokravelan määrittelyssä



2018

IFRS®-standardit

## IFRS®-standardit

1.1.2018 voimassa olevat vaatimukset

- Vuokralle ottajien muista vuokrasopimuksista tilinpäätöksessä esitettävät tiedot: IAS 17.35 (a)

- Tilinpäätöksen 2018 liitetiedoissa tulee esittää täsmälliset tiedot ns. käyttöleasingsopimusten vähimmäisvuokrien kokonaismäärästä



- Full review:n yhteydessä
  - Siirtymätietojen arviointi
  - Dokumenttipyyntö esimerkiksi
    - Vuokrasopimusten yksilöiminen ja komponenttien erottaminen
    - Vuokra-ajan määrittäminen
    - Vuokrasopimusvelan määrittäminen
    - Prosessi myöhemmästä arvostamisesta
    - Johdon harkinnan käyttö
- Tarkastusvaliokuntien kanssa kommunikointi tilanteen mukaan
- ESMAn kannanottoa IFRS 15:n vaikutustiedoista tilinpäätöksissä, jotka julkaistaan siinä vaiheessa, kun uusi standardi on jo käytössä, voidaan soveltaa myös IFRS 16:een
  - Tilinpäätöksessä 2018 esitettävä IFRS 16 -siirtymästä euromääräinen vaikutus yhtiön taseeseen



- Q1/2019 esitettävät tiedot:
  - Laadintaperiaatteen muutos (IAS 34.16A(a))
  - Johdon harkinta
  - Merkittävimpien laskennallisten oletusten perusteet ja määritelmät
  - ESMAn 3.4.2018 julkaistussa tilinpäätösvalvontaa koskevassa toimintakertomuksessa todetaan IFRS 15:n osalta, että helpotettua siirtymää käyttäessä tulee siirtymäsäännösten mukaiset liitetiedot esittää osavuosikatsauksissa
- IFRS 16 vaikutusten merkittävydestä riippuen dokumentaation ja analyysien oltava valmiina viimeistään Q1/2019
- Liikkeeseenlaskijan tulee myös arvioida, ovatko muutokset MAR 7 artiklassa tarkoitettua sisäpiiritietoa, joka tulee julkistaa MAR 17 artiklan mukaisesti



## Messages on the new Standards

5

Effective 2018		Effective 2019
Financial Instruments	Revenue	Leases
Users disappointed in disclosure prior to effective date		Not many new questions but heightened scrutiny
Mixed news on visibility in first interims		
Impairment <ul style="list-style-type: none"> <li>• Significant challenge, but some benefits for risk management &amp; governance</li> <li>• Generally manageable effect on regulatory capital</li> </ul>	Greater awareness of accounting consequences of contract terms	
Classification & Measurement - more practice questions than expected	Many may have limited quantitative impact Disclosure should be a big gain	

Lähde: IFRS Conference Frankfurt 2018

