



IFRS 16 – käyttöönotto ja laatomisperiaatteet

Käyttöönotto

Yhtiö aloitti standardin soveltamisen 1.1.2019. Yhtiö käytti siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa, ja näin ollen yhtiö ei oikaise vertailulukuja.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu yhtiön päätökset olennaisista standardin käyttöönottoon liittyvistä laatomisperiaatteista.

Olennaiset laatomisperiaatteet

Lyhyt kuvaus sovellettavasta laatomisperiaatteesta

Siirtymämenetelmä	Yhtiö käyttää siirtymävaiheessa yksinkertaistettua lähestymistapaa. Vuokrasopimusvelka määritetään siten, että jäljellä olevat vuokrat diskontataan nykyarvoon käyttäen lisäluoton korkoa soveltamisen aloittamisajankohtana.
Käyttöoikeusomaisuuserän arvostaminen siirtymässä	Yhtiö arvostaa käyttöoikeusomaisuuserän yhtä suureksi kuin vuokrasopimusvelka (oikaistuna kyseiseen vuokrasopimukseen liittyvillä etukäteen maksetuilla tai siirtyvillä vuokrilla, jotka konserni on merkinnyt taseeseen välittömästi ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa).
Kirjaamista koskeva helpotus liittyen vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen	Yhtiö ei kirjaa vuokrasopimuksia, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, taseeseen
Kirjaamista koskeva helpotus liittyen lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin	Yhtiö ei kirjaa lyhytaikaisia vuokrasopimuksia taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat vuokrasopimuksia, joiden vuokra-aika on 12 kuukautta tai vähemmän.

Kuvaus yhtiön käyttämistä käytännön apukeinoista standardin käyttöönotossa

- Yhtiö ei arvioi olemassa olevia vuokrasopimuksia uudelleen, vaan yhtiö soveltaa vuokrasopimuksen määritelmää koskevaa ohjeistusta vain soveltamisen aloittamisajankohtana tai sen jälkeen tehtyihin sopimuksiin. Tämä koskee sekä sellaisia sopimuksia, jotka on tunnistettu vuokrasopimuksiksi IAS 17 Vuokrasopimukset ja IFRIC 4 Miten määritetään, sisältääkö järjestely vuokrasopimuksen mukaan sekä sopimuksia, joiden ei ole tunnistettu sisältävän vuokrasopimusta IAS 17 ja IFRIC 4 mukaan. Tätä käytännön apukeinoa sovelletaan kaikkiin yhtiön sopimuksiin.
- Yhtiö soveltaa yhtä diskonttauskorkoa ominaispiirteiltään jokseenkin samankaltaisista vuokrasopimuksista koostuvaan salkkuun.
- Yhtiö ei suorita arvonalentumistarkastelua, vaan tukeutuu IAS 37:n Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat mukaisesti juuri ennen soveltamisen aloittamisajankohtaa tekemäänsä arviointiin siitä, ovatko vuokrasopimukset tappiollisia.
- Yhtiö jättää alkuvaiheen välittömät menot ulkopuolelle arvostaessaan käyttöoikeusomaisuuserän soveltamisen aloittamisajankohtana.
- Yhtiö käyttää jälkiviisautta esimerkiksi vuokra-ajan määrittämisessä, jos sopimukseen sisältyy jatkamis- tai päättämisoptioita.



Laatimisperiaatteet

Vuokrasopimukset

Konserni arvioi, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältääkö se vuokrasopimuksen sopimuksen alkamispäivänä. Sopimus tai sopimuksen osa luokitellaan vuokrasopimukseksi, kun kohdeomaisuuserä voidaan tunnistaa, vuokralle ottajalla on oikeus saada olennaisin osin kaikki taloudelliset hyödyt omaisuuserän käytöstä ja vuokralle ottajalla on oikeus ohjata, kuinka ja mihin tarkoitukseen omaisuuserää käytetään käyttöjaksolla.

Konserni vuokralle ottajana

Konsernin merkittävimmät vuokrasopimukset sisältävät Suomen omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyvät tonttivuokrasopimukset, rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvät vuokrasopimukset sekä koneiden ja kaluston vuokrasopimukset.

Jos sopimus tai sen osa on luokiteltu vuokrasopimukseksi, vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan sopimuksen alkamispäivänä. Alkamispäiväksi katsotaan päivä, jolloin kohdeomaisuuserä on vuokralle ottajan käytettävissä.

Konserni kirjaa lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin (joiden vuokra-aika on 12 kuukautta tai vähemmän) ja vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, liittyvät maksut vaikutusaikanaan tasaerinä kuluksi tuloslaskelmaan.

Vuokrasopimusvelan arvostaminen ja esittäminen

Vuokrasopimusvelka arvostetaan diskonttaamalla odotettavissa olevat vuokramaksut nykyarvoon. Vuokramaksuiksi luetaan kiinteät vuokramaksut (mukaan lukien tosiasiallisesti kiinteät maksut), odotettavissa olevat maksut, jotka liittyvät jäännösarvotakuisiin, ja mahdollinen osto-option toteutushinta, jos päätös käyttää osto-optiota on kohtuullisen varma. Jos konserni käyttää kohtuullisen varmasti päättämisoptiota, mahdollinen päättämismaksu lisätään vuokrasopimusvelkaan. Vuokra-aika on päättämisoptioiden kattaman vuokrasopimuksen ei-purettavissa oleva jakso, jos päättäminen ei ole kohtuullisen varmaa. Mahdolliset jatko-optiot lisätään vuokra-aikaan, jos on kohtuullisen varmaa, että konserni käyttää näitä optioita.

Vuokramaksut diskontataan käyttäen vuokrasopimuksen sisäistä korkoa, jos korko on helposti määritettävissä. Jos vuokrasopimuksen sisäistä korkoa ei voida helposti määrittää, konserni käyttää lisäluoton korkoa diskonttokorkona.

Vuokrasopimusvelka arvostetaan myöhemmin efektiivisen koron menetelmää käyttäen ja konserni arvioi kirjanpitoarvon uudelleen vastaamaan mahdollisia uudelleenarviointeja tai vuokrasopimusten muutoksia. Vuokrasopimusvelka arvioidaan uudelleen, jos vuokrasopimuksen alkuperäisten ehtojen mukainen kassavirta muuttuu, esimerkiksi jos vuokra-aika muuttuu tai jos vuokramaksut muuttuvat indeksin tai vaihtuvan koron perusteella.

Monet konsernin merkittävistä vuokrasopimuksista sisältävät vuokramaksuja, jotka on sidottu indeksiin. Vuokrasopimusvelka arvostetaan alun perin vuokrasopimuksen alkamispäivän indeksiä käyttäen. Tulevat indeksimuutokset huomioidaan arvostuksessa, kun muutos näkyy kassavirrassa.

Jatko- ja päättämisoptiot arvioidaan uudelleen vain, jos konsernin hallinnassa olevissa olosuhteissa tapahtuu merkittävä muutos tai tapahtuma, jotka vaikuttavat merkittäväällä tavalla siihen, että option käyttäminen on kohtuullisen varmaa. Uudelleenarvioinnissa käytetty diskonttokorko vaihtelee uudelleenarvioinnin luonteen mukaan. Esimerkiksi indeksimuutoksen vuoksi tehty uudelleenarviointi tehdään alkuperäisen diskonttokoron perusteella ja vuokra-aikamuutoksista johtuvat uudelleenarvioinnit tehdään oikaistua diskonttokorkoa käyttäen.

Vuokrasopimusvelka esitetään taseessa omalla rivillä jaoteltuna lyhytaikaiseen ja pitkäaikaiseen osuuteen.



Käyttöoikeusomaisuuserän arvostaminen ja esittäminen

Käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan hankintameno perustuen vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen määrään. Käyttöoikeusomaisuuserän hankintamenoon sisällytetään myös alkuvaiheen välittömät menot, ennallistamiskulut tai sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetut vuokrat vähennettyinä mahdollisilla vuokrasopimukseen liittyvillä kannustimilla. Käyttöoikeusomaisuuserät poistetaan vuokra-ajan tai vaikutusaikansa kuluessa, riippuen siitä kumpi on lyhyempi ajanjakso, ellei tapahdu omistusoikeuden siirtoa tai ole osto-optiota, jonka käyttäminen on kohtuullisen varmaa vuokra-ajan lopussa. Tässä tapauksessa käyttöoikeusomaisuuserä poistetaan kohdeomaisuuserän vaikutusajan kuluessa. Vuokrasopimusvelan uudelleenarvostus käsitellään käyttöoikeusomaisuuserän vastaavina oikaisuina.

Aineellisiin hyödykkeisiin liittyvät käyttöoikeusomaisuuserät esitetään taseessa omalla rivillä Aineelliset hyödykkeet, vuokratut. Tonttivuokrasopimukseen liittyvät käyttöoikeusomaisuuserät esitetään taseessa omalla rivillä Vaihto-omaisuus, vuokrattu.

Omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyvien tonttivuokrasopimusten käsittely

Konsernilla on omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyviä tonttivuokrasopimuksia Suomessa sekä Venäjällä. Tonttivuokrasopimukset esitetään taseessa ja tuloslaskelmassa samaan tapaan kuin konsernin omistamat vaihto-omaisuustontit.

Suomessa konsernin omaperusteisissa rakennushankkeissa rakennetaan tyypillisesti asuinrakennuksia joko omistetuille tai vuokratontille. Vuokratonttien vuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkäaikaisia, useimmiten 20–50 vuotta. Omaperusteisiin asuinrakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit, kuten myös konsernin omistamat vaihto-omaisuustontit, muodostavat osan tuloutusperiaatteiden mukaista suoritevelvoitetta myydä asuntoja asiakkaille. Omaperusteisiin asuinrakennushankkeisiin liittyvät vuokratontit arvostetaan alun perin IFRS 16 -standardin arvostamisvaatimuksien mukaan.

Kun konserni tekee Suomessa omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvän tontin vuokrasopimuksen eikä rakennushanke ole vielä alkanut, tontin vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan vaihto-omaisuuteen ja vuokrasopimusvelka taseeseen. Omaperusteiseen asuinrakennushankkeeseen liittyvän tontin vuokrasopimus kirjataan vaihto-omaisuudesta kuluksi vaihto-omaisuuden muutoksena, kun myyntituotot on kirjattu konsernin tuloutusperiaatteiden mukaisesti.

Keskeneräisten Suomen omaperusteisten asuinrakennushankkeiden vuokratonttien vuokrasopimusvelka esitetään konsernin taseessa joko vuokrasopimusvelkana tai saaduissa ennakoissa riippuen hankkeen myyntiasteesta. Keskeneräisten omaperusteisten asuinrakennushankkeiden osalta myymättömien asuntojen osuus velasta esitetään taseessa vuokrasopimusvelkana. Keskeneräisten asuinrakennushankkeiden myytyihin asuntoihin kohdistuva velka on ei-rahamääräinen vastike, joka esitetään liiketoimen perusluonteen mukaisesti taseen saaduissa ennakoissa. Hankkeen tuloutushetkellä myytyihin asuntoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka kirjataan tuotoksi tuloslaskelmaan. Valmiisiin myymättömiin huoneistoihin kohdistuva vuokrasopimusvelka esitetään taseessa vuokrasopimusveloissa.

Konserni vuokralle antajana

Konserni on vuokrannut edelleen itse kolmansilta osapuolilta vuokraamiaan toimitiloja, ja ne käsitellään muina vuokrasopimuksina rahoitusleasingsopimusten sijaan. Luokittelu tehdään alkuperäisen vuokrasopimuksen käyttöoikeusomaisuuserän perusteella. Vuokratuotot kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi vuokra-ajan kuluessa. Konsernin toiminta vuokralle antajana on vähäistä.

Keskeiset kirjanpidolliset johdon arviot ja harkintaan perustavat ratkaisut

Merkittävät vuokrasopimukseen liittyvät johdon harkintaan perustavat ratkaisut

Vuokra-ajan arvioinnilla ja lisäluoton korolla on merkittävä vaikutus vuokrasopimusvelkojen ja käyttöoikeusomaisuuserien arvostukseen. Arvioidessaan vuokra-aikaa konserni sisällyttää jatkoptioiden ja päättämisoptioiden kattamat ajanjaksot riippuen siitä, onko kyseisten optioiden käyttäminen kohtuullisen varmaa vai ei. Konserni arvioi esimerkiksi optioajanjaksojen sopimusehtoja tai vuokrasopimuksen päättämiseen ja uuden sopimuksen solmimiseen liittyviä kuluja. Kaiken kaikkiaan konserni huomioi aina, kuinka tärkeä tietty omaisuuserä on sen toiminnoille. Tyypillisesti omaperusteiseen rakentamistoimintaan



liittyvät tonttivuokrasopimukset ovat konsernin omistuksessa vain lyhyen ajan. Kun huomioidaan, miten konserni käyttää omaperusteiseen rakentamistoimintaan liittyviä tonttivuokrasopimuksia, voidaan olettaa, ettei konserni käytä mahdollisia päättäm-, osto- tai jatko-optioita. Toimitilasopimusten osalta konserni arvioi tehtyjen perusparannusten merkitystä ja mahdollisia muuttokuluja.

Jos vuokra-aikaa ei ole määritelty tietyn pituiseksi, konserni arvioi ajanjaksoa, jona sopimus on täytäntöönpanokelpoinen, jotta se voi määrittää, mikä on varhaisin ajankohta, jona molemmat osapuolet (vuokralle ottaja ja vuokralle antaja) voivat päättää sopimuksen ja sen sopimusveloitteet vain vähäisin sanktioin. Merkittävänä sanktioina konserni huomioi suoraan vuokralle antajalle maksettujen sanktioiden lisäksi myös molemmille osapuolille muodostuvat epäsuorat ja taloudelliset seuraamukset. Konserni huomioi edellä mainitut tosiseikat ja olosuhteet, mukaan lukien vuokratun omaisuuserän luonne suhteessa vastaavaan liiketoimintasuunnitelmaan, arvioidessaan ajankohtaa, jolloin vuokrasopimuksen päättämisen katsotaan olevan kohtuullisen varmaa. Vuokra-aikaa arvioidaan vastaavalla tavalla. Konsernin toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset liittyvät tyypillisesti rakennuksiin, koneisiin ja kalustoon.

Lisäluoton korkoa määrittäessään konserni ottaa huomioon vuokratun omaisuuserän luonteen, konsernin riskitekijät ja maantieteellisen sijainnin, valuutan ja sopimuksen keston.



Konsernitase

Milj. e	31.12.2018	IFRS 16 käyttöön- oton oikaisu	1.1.2019
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	202,3	-18,9	183,4
Aineelliset hyödykkeet, vuokratut		137,9	137,9
Liikearvo	319,2		319,2
Muut aineettomat hyödykkeet	47,5		47,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	150,7		150,7
Oman pääoman ehtoiset sijoitukset	2,2		2,2
Korolliset saamiset	50,3		50,3
Muut saamiset	2,3		2,3
Laskennalliset verosaamiset	64,4		64,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	839,0	118,9	957,9
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	1 880,1		1 880,1
Vaihto-omaisuus, vuokrattu		187,4	187,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	495,5		495,5
Korolliset saamiset	14,8		14,8
Tuloverosaamiset	1,8		1,8
Rahavarat	263,6		263,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2 655,8	187,4	2 843,2
Varat yhteensä	3 494,8	306,3	3 801,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	1 049,8		1 049,8
Oma pääoma yhteensä	1 049,8		1 049,8
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	28,8		28,8
Eläkevelvoitteet	2,6		2,6
Varaukset	82,2	-1,5	80,7
Rahoitusvelat	424,1	-9,5	414,6
Vuokrasopimusvelat		245,5	245,5
Muut velat	52,2		52,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä	590,0	234,4	824,4
Lyhytaikaiset velat			
Saadut ennakot	739,1	13,8	752,9
Ostovelat ja muut velat	575,9		575,9
Tuloverovelat	19,5		19,5
Varaukset	53,0	-6,5	46,4
Rahoitusvelat	467,6	-8,3	459,3
Vuokrasopimusvelat		72,9	72,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 855,1	71,9	1 926,9
Velat yhteensä	2 445,0	306,3	2 751,3
Oma pääoma ja velat yhteensä	3 494,8	306,3	3 801,1

Aikaisemman IAS 17 standardin mukaiset rahoitusleasingvarat aineellisissa hyödykkeissä on siirretty aineelliset hyödykkeet, vuokratut -erään sekä rahoitusleasingvelat rahoitusveloissa on siirretty



vuokrasopimusvelkoihin. Lisäksi aineelliset hyödykkeet, vuokratut- erään on siirretty käyttöoikeusomaisuushyödykkeisiin kohdistuva tappiollisten vuokrasopimusten varaus.

Sitoutunut pääoma

Milj. e	Asuminen Suomi ja CEE	Asuminen Venäjä	Toimi- tilat	Infra- projektit	Päällystys	Kiinteistöt	Muut toiminnot ja eliminoinnit	Konserni, IFRS
Sitoutunut pääoma 31.12.2018	584,9	294,3	38,2	83,0	123,7	145,0	332,1	1 601,2
IFRS 16 käyttöönoton vaikutus	170,8	13,0	6,4	7,2	31,7	0,0	71,5	300,6
Sitoutunut pääoma 1.1.2019	755,7	307,3	44,6	90,2	155,4	145,0	403,6	1 901,8

Merkittävimmät sitoutunutta pääomaa kasvattavat erät ovat vuokratontit, vuokratut kiinteistöt sekä koneet ja laitteet. Vuokratontit kasvattavat sitoutunutta pääomaa noin 190 miljoonaa euroa, vuokratut kiinteistöt noin 90 miljoonaa euroa sekä koneet ja laitteet noin 30 miljoonaa euroa.

Tunnusluvut

Milj. e	1.1. 2019
Omavaraisuusaste, %	34,4
Oikaistu omavaraisuusaste, %	38,6
Korollinen nettovelka	863,5
Oikaistu nettovelka	545,1
Velkaantumisaste, %	82,3
Oikaistu velkaantumisaste, %	51,9

IFRS 16 -standardin käyttöönnotolla ei ollut vaikutuksia vuoden 2018 tunnuslukuihin.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Avainluku	Määritelmä	Miksi YIT esittää avainluvun
Sitoutunut pääoma	Sitoutunut pääoma sisältää aineelliset ja aineettomat hyödykkeet, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuus, myyntisaamiset ja muut korottomat liiketoimintaan liittyvät saamiset, varaukset, ennakkomaksut ja muut korottomat velat lukuun ottamatta veroihin, voitonjakoon ja rahoitukseen liittyviä eriä.	Sitoutunut pääoma kuvaa segmentin operatiiviseen liiketoimintaan sitoutunutta pääomaa.
Oikaistu sitoutunut pääoma	Sitoutunut pääoma sisältää aineelliset ja aineettomat hyödykkeet vuokratut aineelliset hyödykkeet vähennettynä, osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä, sijoitukset, vaihto-omaisuus, myyntisaamiset ja muut korottomat liiketoimintaan liittyvät saamiset, varaukset, ennakkomaksut ja muut korottomat velat lukuun ottamatta veroihin, voitonjakoon ja rahoitukseen sekä IFRS 16 standardiin vaikutukseen liittyviä eriä.	Oikaistu sitoutunut pääoma parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
Korolliset velat	Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat	Korolliset velat on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen kokonaismäärää.
Oikaistut korolliset velat	Pitkä- ja lyhytaikaiset rahoitusvelat vähennettynä vuokrasopimusveloilla.	Oikaistut korolliset velat parantavat vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
Korollinen nettovelka	Korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla.	Korollinen nettovelka on mittari, joka osoittaa YIT:n velkarahoituksen nettomäärää.
Oikaistu korollinen nettovelka	Oikaistut korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla.	Oikaistu korollinen nettovelka parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä vähennettynä saaduilla ennakoilla.	Omavaraisuusaste on yksi YIT:n keskeisistä pitkän aikavälin taloudellisista tavoitteista ja on keskeinen mittari oman pääoman suhteellisesta käyttämisestä varojen rahoittamiseen.
Oikaistu omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / varat yhteensä vähennettynä saaduilla ennakoilla, vuokratuille aineellisilla hyödykkeillä ja vuokratulla vaihto-omaisuudella.	Oikaistu omavaraisuusaste parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.
Velkaantumisaste, %	Korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä.	Velkaantumisaste auttaa ymmärtämään kuinka paljon velkaa YIT käyttää varojensa rahoitukseen suhteessa oman pääomansa arvoon.
Oikaistu velkaantumisaste, %	Oikaistut korolliset velat vähennettynä rahavaroilla ja korollisilla saamisilla / oma pääoma yhteensä.	Oikaistu velkaantumisaste parantaa vertailukelpoisuutta aiempiin vuosiin.