

5

LAINAOSUUSLASKELMAN LAATIMINEN

5.1 Lainaosuuslaskelmamalleja esimerkkien muodossa

Kuten edellä on todettu, lainaosuuslaskelmat ovat muokkautuneet kentällä nykymuotoonsa. Kirjapitolautakunnan 1.2.2017 antaman yleisohjeen liitteenä on yksi mahdollinen malli lainaosuuslaskelman laatimiseksi (ks. tämän kirjan liite 2). Yhteisenä lähtökohtana kaikissa käytetyissä laskelmamalleissa on yhden pääomavastikeyksikön eli velallisen osakkeen tai velallisen huoneistoneliön lainaosuuden selvittäminen. Kun on saatu selville yhden velallisen pääomavastikeyksikön osuus lainasta sekä osuus pääomarahoituksesta laaditun jälkilaskelman jäämästä (lainaosuus, lainavastuu tai lainarasitus per velallinen yksikkö), on helppoa laskea kunkin osakkaan lainaosuuden kokonaismäärä.

Tässä luvussa on esitetty kaksi mallia lainaosuuslaskelman laatimiseksi. Laskelmamallissa 1 selvitetään selkeästi erikseen yhden velallisen vastikeyksikön (osake/huoneistoneliö) osuus lainasta, sekä osuus lainaosuuden laskentapäivään saakka laaditun pääomarahoitusjälkilaskelman osoittamasta jäämästä. Laskelmamallissa 2 on taas ensin määriteltä pääomarahoituksen jäämä, joka alijäämätilanteessa lisätään lainaosuuslaskelmahetken lainasaldoon ja ylijäämätilanteessa vähenne-

tään siitä. Näin määritellään velkapääoma/lainarasitus yhteensä -summa. Jakamalla kyseinen summa kaikkien velallisten vastikeyksiköiden (osake/huoneistoneliö) määrällä saadaan yhden velallisen vastikeyksikön osuus velkapääomasta eli lainarasitus yhteensä per velallinen yksikkö. Tämän jälkeen on mahdollista laskea kunkin huoneiston lainaosuus kertomalla vastikeyksikön osuus velkapääomasta huoneiston velallisten yksiköiden (esim. osake/huoneistoneliö) määrällä.

5.2 Laskelmamalli 1

Seuraavassa on havainnollistettu laskelmamallin 1 käyttämistä esimerkin avulla. Laskelman kohdat, joita selitetään jäljempänä tarkemmin, on merkitty laskelmaan kirjaimilla a–m.

5.2.1 Esimerkin taustatiedot

Asunto-osakeyhtiö Tilhen tilikausi on kalenterivuosi ja esimerkin tilikausi on 1.1.–31.12.2018. Yhtiön hallitus on yhtiöjärjestyksen antamin valtuuksin päättänyt, että lainaosuussuorituksia otetaan osakkailta vastaan neljä kertaa vuodessa (31.3., 30.6., 30.9. ja 31.12.).

Esimerkissä huoneiston B 45 (100 m², 200 osaketta) osakas Ismo Vaan on ilmoittanut haluavansa maksaa 30.9.2018 pois osakkeitaan rasittavan osuuden yhtiön julkisivuremonttia varten tilikaudella 2016 ottamasta lainasta.

Lainaa koskevat tiedot

- Lainasaldo tilikauden 2018 alussa eli 1.1.2018 oli 200 000 €.
- Lainan lyhennyssuunnitelman mukaan lainaa lyhennetään kaksi kertaa vuodessa, 30.6. ja 31.12.
 - Tällöin maksetaan lyhennyserän lisäksi kyseiseen lyhennyspäivään saakka kertynyt korko (tilinpäätökseen 31.12. ei kerry jaksotettavaa korkoa).

- Yhden lainanlyhennyksen suuruus on 10 000 €.
- Korkoprosentit tilikaudella 2018 ovat olleet seuraavat:
 - ajalla 1.1.–30.6.2018 5,2 %
 - 1.7.2018 eteenpäin 5,1 %.
- Koronlaskennassa käytetään todellisia korkopäiviä, joita on tilivuonna 2018 ollut 365.

Pääomavastikeperintää koskevat tiedot

- Pääomavastiketta peritään yhtiöjärjestyksensä mukaisesti osakelukumäärään perustuen. 1.1.2018 velallisten osakkeiden lukumäärä on 4 500 osaketta.
- Tilikaudella 2018 on kyseisen lainan hoitomenoja varten peritty yhtiökokouspäätöksen mukaisesti pääomavastiketta 0,56 € / osake / kuukausi.
- Edellisiltä tilikausilta (tilikaudet 2016 ja 2017) on siirtynyt pääomarahoitusylijäämää 44,80 €.

Huoneiston B 45 osakkaan lainaosuussuoritus on ensimmäinen tilivuonna 2018.

Laskelman laatimisessa apuna käytettävät dokumentit ja lainaosuuslaskennan dokumentointi

Lainaosuuslaskelman laatimisessa käytetään apuna tilikauden kirjanpitoaineistoa, vastikereskontraa, lainakortistoa, erillistä lainakirjanpitoa, siirtyvän jäämän osalta edellisen tilikauden tasekirjaa sekä lainanantajalta saatavaa tietoa laskentakaudella käytetystä korkokannasta. Lainaosuuslaskelmien johtaminen suoraan kirjanpidosta onnistuu harvoin, joten ne ovat usein erillisiä Excel-pohjaisia laskelmia, joiden laadinnassa joudutaan turvautumaan paljon manuaaliseen työhön. Tämä asettaa huomattavat tarkkuusvaatimukset laskentaa suorittavalle henkilöstölle.

Kirjanpitolautakunnan yleisohjeessa (1.2.2017) suositellaan, että lainaosuuskirjanpito hoidettaisiin lainaosuuslaskelmien ja -suoritusten oikeellisuuden varmistamiseksi omana osakirjanpitonaan. Kirjanpitolautakunta on antanut myös lainaosuuslaskennan dokumentoinnista seuraavat ohjeet¹⁹:

- Lainaosuussuoritusten tulee perustua suoritushetkelle laadittuun lainaosuuslaskelmaan.
- Kun osakas on suorittanut lainaosuutensa, liitetään lainaosuuslaskelma suorituksen todentavan tositteen liitteeksi.
- Tositteille ja kirjanpitokirjoille on kirjanpitolaissa määritelty vähimmäissäilytysajat (6 tai 10 vuotta). Käytännössä voi syntyä tilanteita, jolloin tiettyyn lainaan liittyvää aineistoa on perusteltua säilyttää myös pidempään. Jos esimerkiksi pankkilainan takaisinmaksuaika ylittää 10 vuotta, on tositteita hyvä säilyttää tuon 10 vuoden ylikin mahdollisen myöhemmän tarkistamistarpeen varalle.
- Toimintakertomuksessa voidaan ilmoittaa vapaaehtoisena yhtiön taloudelliseen asemaan liittyvänä asiana kuhunkin lainaan liittyvän lainaosuuden määrä sovellettavaa vastikeperustetta kohden (esim. €/m²). Kuitenkaan tietoa siitä, mihin huoneistoihin lainaosuus kohdistuu, ei esitetä. Lainaosuuden määrittelyn tulee perustua tilinpäätöshetkelle laadittuun lainaosuuslaskelmaan (ks. liite 2).

Laskelman laatimispäivä

Esimerkkilaskelmassa lainaosuuslaskelman laskenta-ajankohtana on käytetty kuukauden viimeistä päivää. Laskelmapäivä eli päivä, jonka mukaisen tilanteen perusteella osakkaalla on mahdollisuus maksaa pois velallisia vastikeyksiköitään rasittava osuus yhtiön pitkäaikaisesta

¹⁹ Ks. KILAn yleisohje 1.2.2017.

lainasta, on määritelty yhtiöjärjestyksessä tai yhtiökokouksessa. Halitukselle on myös voitu antaa valtuudet päättää kyseisestä päivästä.

Päivän, jonka mukaisesta tilanteesta laskelma laaditaan, ei tarvitse olla aina tietyn kuukauden viimeinen päivä, vaan se voi käytännössä olla mikä kuukauden päivä tahansa. Yleisesti laskelmissa on kuitenkin käytetty laskentakuukauden viimeistä päivää, koska normaalisti myös lainanlyhennykset tehdään maksukuukausiensa viimeisinä päivinä.

Laskelmamalli 1

LAINAOSUUSLASKELMA HUONEISTOLLE B 45 TILANTEESTA 30.9.2018

1. Osuus lainasta

a) Lainasaldo 30.9.2018	190 000 €
b) Osakemäärä, joka vastaa ko. lainasta 30.9.2018	4 500 osaketta
c) Yksittäisen velallisen osakkeen osuus lainasta	42,22 € /osake
(190 000 € / 4 500 osaketta)	

2) Pääomarahoituksen jälkilaskelma 1.1.–30.9.2018 (d)

Pääomatulot

e) Pääomavastikkeet ajalta 1.1.–30.9.2018	22 680 €
(9 kk x 0,56 €/os./kk x 4 500 os.)	
f) Lainaosuussuoritukset	-----
g) Muut tuotot	-----

Pääomamenot

h) Lainanlyhennykset ajalla 1.1.–30.9.2018	
* Lyhennyssuunnitelman mukaiset lyhennykset (30.6.2018)	– 10 000 €
* Lainaosuuslyhennykset / ylimääräiset lyhennykset	-----
i) Korkokulut ajalta 1.1.–30.9.2018	
* korot ajalta 1.1.–30.6.2018	– 5 157,26 €
* korot ajalta 1.7.–30.9.2018	– 2 442,41 €
j) Muut kulut	-----
 k) pääomarahoituksen ylijäämä (+) / alijäämä (–) 1.1.–30.9.2018	 + 5 080,33 €

Lisätään tai vähennetään

kA) Lisätään edellisten tilikausien siirtyvä pääomaylijäämä	+ 44,80 €
kB) Vähennetään edellisten tilikausien siirtyvä pääoma-alijäämä	_____
l) Pääomarahoituksen kokonaisylijäämä (+) tai -alijäämä (-)	
tilanteessa 30.9.2018	+ 5 125,13 €

m) Yksittäisen velallisen osakkeen osuus pääomarahoituksen ylijäämästä (+) tai alijäämästä (-) (5 125,13 € / 4 500 osaketta) = + 1,14 € / osake

n) Selvitys/yhteenvedo osakkaalle maksettavaksi muodostuneen lainaosuuden määrästä (ja jakautumisesta)

Osakas: *Ismo Vaan*
Huoneisto: *B 45*
Osakkaan velallisten osakkeiden määrä: *200 osaketta*

1) Huoneiston B 45 velallisten osakkeiden osuus julkisivuremontt-lainasta tilanteessa 30.9.2018:

200 osaketta x 42,22 €/osake = 8 444 €

2) Pääomarahoituksen jälkilaskelman tuloksena huoneiston B 45 velallisten osakkeiden hyväksi luettava osuus pääomarahoituksen ylijäämästä tilanteessa 30.9.2018:

200 osaketta x 1,14 €/osake = - 228 €

Huoneiston B 45 osakkaan tulee edellä laaditun lainaosuuslaskelman perusteella maksaa Asunto-osakeyhtiö Tilhen pankkitilille
30.9.2018 lainaosuussuorituksena

8 216 €

Esimerkkilaskelmassa on käytetty kahden desimaalin tarkkuutta. Laskentatarkkuus voi olla kolme tai neljä desimaalia itse laskelmassa, mutta osakkaalle maksettavaksi ilmoitettava summa esitetään luonnollisesti kahden desimaalin tarkkuudella.

Seuraavassa käydään läpi lainaosuuslaskelman laatimista esimerkiksi merkittyjen kirjainkohtien (a–m) kautta.

5.2.2 Laskelman 1. osa: Osuus lainasta (kohdat a–c)

Edellä esitetty laskelma on jaettu kahteen osaan. Ensimmäisessä osassa määritellään pelkästään laskenta-ajankohdan lainasaldon perusteella yhden velallisen vastikeyksikön (osake/huoneistoneliö) osuus kyseisestä taloyhtiön pääomavastikkeella katettavasta lainasta.

Lainasaldo (a)

Lainasaldo, josta yhden velallisen vastikeyksikön lainaosuus lasketaan, on laskentajakson lopussa kyseisestä lainasta jäljellä oleva saldo. Esimerkissä lainasaldo oli tilikauden alussa (1.1.2018) 200 000 €. Laskentajakson aikana eli ajalla 1.1.–30.9.2018 lainaa on lyhennetty kerran, 30.6.2018, 10 000 eurolla. Lainasaldo on siis tilanteessa 30.9.2018 190 000 €.

Osakemäärä, joka vastaa lainasta (b)

Osakemäärä, joka vastaa laaditun lainaosuuslaskelman lainasta, on niiden yhtiöjärjestyksessä määriteltujen pääomavastikeperusteiden (osake/huoneistoneliö) määrä, jotka laskelman laatimisajankohtana vastaavat kyseisestä lainasta. Velallisten yksiköiden laskennassa tulee muistaa huomioida mahdollisesti aiemmin tilikaudella tapahtuneiden lainaosuussuoritusten vaikutus yksiköiden määrään.

Yksittäisen velallisen osakkeen osuus lainasta (c)

Kun on selvitetty laskenta-ajankohdan lainan saldo sekä lainasta vastaavien velallisten yksiköiden määrä, laskelmassa lasketaan, paljonko on yhden velallisen yksikön osuus lainasaldosta laskentahetkellä. Tätä osuutta voidaan perustellusti nimittää lainaosuudeksi eli yhden velallisen yksikön osuudeksi yhtiön pitkäaikaisesta lainasta, vaikka nimitystä ”lainaosuus” käytetäänkin vakiintuneesti koko siitä summasta, joka lainaosuuslaskennan perusteella määrätään osakkaalle maksettavaksi.

Vaihtoehtoinen tilanne: osakas maksaa lainosuutensa pois 30.6.2018

Tässä vaiheessa poiketaan pienelle sivupolulle. Laskennan kannalta tilanne muodostuisi nimittäin mielenkiintoiseksi, jos osakas maksaisi pois lainaosuutensa jo 30.6.2018 eli ajankohtana, jolloin kyseistä lainaa lyhennetään lyhennyssuunnitelman mukaisella suorituksella. Osakas olisi tällöin maksanut pääomavastiketta myös kesäkuulta 2018, jolloin hänen maksamaansa pääomavastiketta voidaan katsoa käytettävän lainan lyhennyssuunnitelman mukaiseen lyhennykseen sekä korkojen maksuun 30.6.2018. Kyseinen osakas osallistuisi siis vielä lyhennyssuunnitelman mukaisen lyhennyksen 30.6.2018 kattamiseen ja maksaisi lainaosuutensa pois tämän lyhennyssuunnitelman mukaisen lyhennyksen jälkeisestä lainasaldosta. Tästä syystä lainaosuuslaskelmaan olisi otettava mukaan lainanlyhennyksenä myös lainaosuuslaskelmapäivänä eli 30.6.2018 tapahtuva lyhennyssuunnitelman mukainen lainanlyhennys. Tällöin lainaosuuslaskelmassa lainasaldossa (a) olisi huomioitu vähennyksenä laskentapäivänä (30.6.2018) tapahtuvan lyhennyssuunnitelman mukaisen lyhennyksen määrä.

Joissakin yhtiöissä ei ole tapana ottaa edellä esitetyssä tilanteessa tehtävää lyhennyssuunnitelman mukaista lainanlyhennystä mukaan lainaosuuslaskelmaan. Syynä tähän on, ettei osakkaan enää ajatella osallistuvan lyhennyssuunnitelman mukaiseen lainanlyhennykseen, koska hän maksaa samalle päivälle (30.6.2018) laaditun lainaosuuslaskelman perusteella lainaosuutensa pois. Korot sen sijaan huomioidaan maksupäivään asti.

Lainaosuuslaskennassa 30.6.2018 kumpikin tapa johtaa samaan lopputulokseen. On kuitenkin suositeltavampaa ottaa lainaosuuden maksupäivänä tehtävä lyhennyssuunnitelman mukainen lainanlyhennys mukaan lainaosuuslaskelmaan. Seuraavassa on esimerkki, jossa on esitetty rinnakkain kummatkin edellä mainitut laskelman laatimistavat, silloin kun lainan lyhennyssuunnitelman mukainen lyhennys on samana päivänä, jolle laaditaan lainaosuuslaskelma.

Esimerkki

Jos edellä esitetyn Asunto-osakeyhtiö Tilhen huoneiston B 45 osakas olisi-
kin halunnut suorittaa lainaosuussuorituksensa 30.6.2018 tilanteen perus-
teella, laskelmat voisivat olla seuraavat:

Tummennetulla on merkitty kohdat, joissa laskelmat eroavat toisistaan

LAINAOSUUSLASKELMA TILANTEESTA 30.6.2018

	Yleisin tapa (lyhennys 30.6. on mukana)	Harvemmin käytetty tapa (lyhennys 30.6. ei ole mukana)
1. Osuus lainasta		
* Lainasaldo 30.6.2018	190 000 €	200 000 €
* Osakemäärä, joka vastaa ko. lainasta 30.6.2018	4 500 osaketta	4 500 osaketta
* yksittäisen velallisen osakkeen osuus lainasta	42,22 €/osake	44,44 €/osake
2) Pääomarahoituksen jälkilaskelma ajalta 1.1.–30.6.2018		
Pääomatulot		
* Pääomavastikkeet ajalta 1.1.–30.6.2018 (4 500 osaketta x 0,56 €/ os. / kk x 6 kk)	15 120 €	15 120 €
Pääomameno		
* Lainan lyhennykset ajalla 1.1.–30.6.2018		
* Lyhennyssuunnitelman mukaiset lyhennykset (30.6.2018)	- 10 000 €	-----
* Korkokulut ajalta 1.1.–30.6.2018		
* Korot ajalta 1.1.–30.6.2018	<u>- 5 157,26 €</u>	<u>- 5 157,26 €</u>
Pääomarahoituksen ylijäämä (+) / alijäämä (-) ajalta 1.1.–30.6.2018	- 37,26 €	+ 9 962,74 €
Lisätään edellisten tilikausien siirtyvä pääomaylijäämä	<u>+ 44,80 €</u>	<u>+ 44,80 €</u>
Pääomarahoituksen kokonaisylijäämä (+) / -alijäämä (-) tilanteessa 30.6.2018	- 7,54 €	+ 10 007,54 €