

# 6

## TILINPÄÄTÖS

### 6.1 Tilinpäätöseriin liittyvät määritelmät

Tässä luvussa käydään pääpiirteittäin läpi kirjanpitolain tilinpäätöseriin liittyvät määritelmät. Määritelmät on laadittu huomioiden EU:n tilinpäätösdirektiivin määräykset.

#### 6.1.1 Liikevaihto

##### **KPL 4 luvun 1 § (30.12.2015/1620) Liikevaihto**

Liikevaihtoon luetaan tuotteiden ja palveluiden myynnistä saadut tuotot, joista on vähennetty myönnetyt alennukset, sekä arvonlisävero ja muut välittömästi myynnin määrään perustuvat verot.

Asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt käyttävät yleensä tilinpäätöksessään niin sanottua kiinteistön tuloslaskelmakaavaa (kiinteistökaava, ks. 6.3.2). Jos tilinpäätöksen tuloslaskelmakaavana käytettäisiin näissä yhtiöissä liikekaavaa tai sovellettua liikekaavaa (ks. 6.3.4), muodostuisi yhtiön *liikevaihto* kiinteistön tuotoista, joista olisi vähennetty lähinnä mahdollinen tuottoihin, eli vastikkeisiin ja vuokriin, sisältyvä arvonlisävero (ks. 6.3.5). Myyntisaamisista (vuokra- ja vastikesaamiset) syntyneet mahdolliset luottotappiot esitettäisiin liiketoiminnan muissa kuluissa, eikä niitä vähennettäisi liikevaihdosta. Kiinteistön tuloslaskelmakaavassa luottotappiot esitetään omana oikaisueränä tulojen vähennyksenä kiinteistön tuottojen jälkeen.

Asunto-osakeyhtiöissä ja myös keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä<sup>97</sup> voidaan käyttää tuloslaskelmakaavana myös liikekaavaa, jos kaikki osakkaat tähän suostuvat. Tämä voisi tulla kyseeseen tilanteissa, joissa asunto-osakeyhtiön tilinpäätös yhdistellään sen kokonaan omistavan, liiketoimintaa harjoittavan kirjanpitovelvollisen konsernitilinpäätökseen. Liikekaavan sijasta asunto-osakeyhtiössä voidaan tällöin käyttää myös sovellettua liikekaavaa (ks. 6.3.4).

Jos kiinteistöyhtiöissä perittävät vastikkeet voidaan eritellä hoito- ja pääomavastikkeisiin, esitetään pääomavastikkeet kiinteistökaavan kohdassa *muut rahoitustuotot*.<sup>98</sup> *Pääomavastikkeilla* tarkoitetaan yhtiön lainojen ja niiden korkojen lyhentämiseen kerättyjä vastikkeita. Pääomavastiketuloja käytetään lainojen pääoman lyhentämiseen sekä korko- ja muihin rahoitusmenoihin. Pääomavastikkeista on käytetty yleisesti myös termiä *rahoitusvastike*.

### 6.1.2 Satunnaiset tuotot ja kulut

*Satunnaisiin eriin* ei sisälly tavanomaisia liikeomaisuudesta aiheutuvia tuottoja tai kuluja. Kiinteistöyhtiöissä esiintyy satunnaisia eriä vain harvoin. Näitä voisivat olla esimerkiksi vahingonkorvaukset, sopimussakot, rangaistusluonteiset maksut tai pakkolunastusmaksut.

Esimerkiksi käyttöomaisuuden myyntivoitot ja -tappiot ovat normaalisti liiketoiminnan muita tuottoja ja kuluja. Satunnaisia eriä ne ovat vain siinä tapauksessa, että kirjanpitovelvollinen luopuu kokonaisesta toimialasta. Tällöin syntyvää kertaluonteista voittoa tai tappiota voidaan pitää satunnaisena, koska myyntihetkellä liiketoiminta on päättynyt, eikä kyseinen tapahtuma enää liity siihen.

Nykyiset tuloslaskelmakaavat eivät sisällä enää omaa tuloslaskelmaerää satunnaisille tuotoille ja kuluille. Satunnaiset tuotot ja kulut tulee pääsääntöisesti merkitä tuloslaskelmaeriin *liiketoiminnan muut tuotot ja liiketoiminnan muut kulut*. Kiinteistökaavassa vastaavat erät ovat *muut kiinteistön tuotot ja muut hoitokulut*.

Aiemmin annettu ja saatu konserniavustus<sup>99</sup> esitettiin tuloslaskelman satunnaisissa erissä. Nykyisissä kirjanpitolainsäädännön mukaisissa tuloslaskelmakaavoissa on tilinpäätössiirtojen ryhmässä oma kohta konserniavustuksille.

Tilinpäätöksen liitetietona on esitettävä tieto poikkeuksellisten tuotto- ja kuluerien määrästä ja sisällöstä, jolleivät erät ole epäolennaisia. Erään liittyvä olennainen tapahtuma tulee tarvittaessa esittää myös toimintakertomuksessa.

<sup>97</sup> KILA 1544/1998.

<sup>98</sup> Ks. PMA 2 luvun 2 §.

<sup>99</sup> Ks. laki konserniavustuksesta verotuksessa (825/1986).

### 6.1.3 Pysyvät ja vaihtuvat vastaavat

#### KPL 4 luvun 3 § Pysyvät ja vaihtuvat vastaavat

Taseen vastaavien erät jaetaan pysyviin ja vaihtuviin käyttötarkoituksensa perusteella. Pysyviä ovat erät, jotka on tarkoitettu tuottamaan tuloa jatkuvasti useana tilikautena. Muut vastaavien erät ovat vaihtuvia.

Taseen vastaavien erät jaetaan käyttötarkoituksensa mukaisesti *pysyviin ja vaihtuviin vastaaviin*.

*Pysyviä vastaavia* ovat useampana kuin yhtenä tilikautena tuloa tuottamaan tarkoitettut erät. Pysyviin vastaaviin kuuluvat käyttöomaisuus, muut pitkävaikutteiset menot ja pitkäaikaiset sijoitukset. Kiinteistöyhtiöissä näitä ovat esimerkiksi maa-alueet, rakennukset ja rakennelmat sekä huolto- tai pysäköintiyhtiön osakkeet.

Muut vastaavien erät ovat *vaihtuvia vastaavia*. Kiinteistöyhtiöissä näitä ovat esimerkiksi saamiset kiinteistön tuotoista, muut saamiset, siirtosaamiset sekä rahat ja pankkisaamiset (ks. 6.1.4).

### 6.1.4 Vaihto-omaisuus ja rahoitusomaisuus

#### KPL 4 luvun 4 § Vaihto-omaisuus ja rahoitusomaisuus (30.12.2004/1304)

1 momentti on kumottu Lilla 30.12.2004/1304.

Vaihto-omaisuutta ovat sellaisinaan tai jalostettuina luovutettaviksi tai kulutettaviksi tarkoitettut hyödykkeet.

Rahoitusomaisuutta ovat rahat, saamiset sekä tilapäisesti muussa muodossa olevat rahoitusvarat.

*Vaihto-omaisuudella* tarkoitetaan sellaisinaan tai jalostettuina luovutettavaksi tai kulutettavaksi tarkoitettuja hyödykkeitä. Kiinteistöyhtiöillä tällaista omaisuutta on melko harvoin.

*Rahoitusomaisuutta* eli rahoja, saamisia sekä tilapäisesti muussa muodossa olevia rahoitusvaroja kiinteistöyhtiöillä sen sijaan yleensä on. Kiinteistöyhtiöiden rahoitusomaisuutta ovat lähinnä

- rahat
- pankkisaamiset ja -talletukset
- vuokrasaamiset
- vastikesaamiset
- siirtosaamiset.

## 6.1.5 Hankintameno

### KPL 4 luvun 5 § (30.12.2015/1620) Hankintameno

Hankintamenuon luetaan hyödykkeen hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet välittömät menot.

Kohtuullinen osuus hankinnan ja valmistuksen välillisistä menoista saadaan lukea hyödykkeen hankintamenuon siltä osin kuin nämä menot kohdistuvat tuotantotaksoon. Nämä välilliset menot on voitava selvittää kustannuslaskelman tai -laskelmien avulla.

Hyödykkeen tuotantoon kohdistettavissa olevan lainan korkomenot tuotantotaksoilta saadaan lukea hankintamenuon.

Jollei kirjanpitovelvollinen muuta näytä, vaihto-omaisuuteen kuuluvien samanlajisten hyödykkeiden hankintameno määritetään olettaen, että hyödykkeet on luovutettu siinä järjestyksessä kuin ne on hankittu, tai että luovutusjärjestys on ollut hankintajärjestykselle päinvastainen. Tällaisten hyödykkeiden hankintamenuksi saadaan merkitä myös toteutuneiden hankintamenujen keskiarvo, joka on painotettu vastaavilla hankintamäärillä, tai muulla yleisesti käytössä olevalla hyvän kirjanpitotavan mukaisella menettelytavalla laskettu arvo.

Mitä 4 momentissa säädetään, sovelletaan myös niihin samanlajisiin arvopapereihin, jotka kuuluvat taseen vastaavissa muihin eriin kuin vaihto-omaisuuteen.

Hyödykkeen *hankintamenuon* (hankintahintaan) luetaan kirjanpitolain 4 luvun 5 §:n mukaan hyödykkeen hankinnasta aiheutuneet välittömät (muuttuvat) menot. Valmiina ostetun hyödykkeen hankintameno saadaan lisäämällä ostohintaan muut hankinnasta johtuvat menot, muun muassa ostorahdit, kuljetusvakuutukset ja huolintakulut.

Kun asunto-osakeyhtiö, joka ei ole arvonlisäverovelvollinen, ostaa käyttöomaisuuteen kuuluvia hyödykkeitä (esim. ruohonleikkurin), luetaan myös arvonlisäveron osuus ostohintaan. Yleisesti voidaan todeta, että arvonlisäverottomissa kiinteistöyhtiöissä hankintameno on yleensä toimittajan lähettämän laskun (ostolaskun) mukainen bruttomääräinen euromäärä. Arvonlisäverollisissa yhtiöissä hankintamenusta voidaan vähentää arvonlisäveron määrä siltä osin, kun hankinta liittyy arvonlisäverollisiin tiloihin.

*Välittömien menujen* lisäksi hankintamenuon voidaan sisällyttää myös siihen kohdistuva kohtuullinen osuus hyödykkeen hankintaan ja valmistukseen liittyvistä *välillisistä (kiinteistä) menuista*. Nämä välilliset menot on voitava selvittää kustannuslaskelman tai -laskelmien avulla. Välillisten menujen aktivoimismahdollisuus koskee yleensä vain tuotannollista toimintaa harjoittavia yrityksiä.

Rakennuksen rakentamiseen liittyvät, niin sanotut rakennusaikaiset korot voidaan kirjanpitolain 4 luvun 5 §:n 3 momentin mukaisesti aktivoida rakennuksen

hankintamenoon, jos laina on kohdistettavissa rakennuskohteelle. Näiden korkomenojen poistamaton jäännösarvo siirretään taseessa aineellisten hyödykkeiden ryhmään asianomaisen hyödykkeen poistamattoman hankintamennon lisäykseksi. Vastaiset suunnitelman mukaiset poistot lasketaan tästä yhteissummasta.<sup>100</sup>

Jos korkomenoja on luettu hyödykkeen hankintamenoon, tilinpäätöksen liitetietona on esitettävä selvitys tilikaudella aktivoitujen korkomenojen määrästä ja tase-eräkohtaiset tiedot poistamattomista aktivoituista korkomenoista.<sup>101</sup>

Kirjanpitolain 4 luvun 5 §:ssä on myös säännökset samanlaisen vaihto-omaisuuden ja arvopaperien käyttöjärjestyksen määrittämisestä.

### 6.1.6 Siirtosaamiset ja siirtovelat

#### **KPL 4 luvun 6 § Siirtosaamiset ja siirtovelat**

Siirtosaamisia ovat:

- 1) tilikaudella tai aikaisemmalla tilikaudella suoritettut maksut tulevina tilikausina suoriteperusteisesti tai suoriteperustetta vastaavalla tavalla toteutuvista menoista, jollei niitä ole merkittävä ennakkomaksuihin; sekä
- 2) sellaiset päätyneellä tai aikaisemmalla tilikaudella suoriteperusteisesti tai suoriteperustetta vastaavalla tavalla toteutuneet tulot, joista ei ole saatu maksua, jollei niitä ole merkittävä myyntisaamisiin.

Siirtovelkoja ovat:

- 1) tilikaudella tai aikaisemmalla tilikaudella saadut maksut sellaisista tuloista, jotka toteutuvat suoriteperusteisesti tai suoriteperustetta vastaavalla tavalla tulevina tilikausina, jollei niitä ole merkittävä ennakkomaksuihin;
- 2) sellaiset suoriteperusteisesti tai suoriteperustetta vastaavalla tavalla toteutuneet menot, joista ei ole suoritettu maksua, jollei niitä ole merkittävä ostovelkoihin; sekä
- 3) vastaiset menot ja menetykset, jollei niitä ole merkittävä pakollisiin varauksiin siten kuin 5 luvun 14 §:n 3 momentissa säädetään tai vähennettävä asianomaisen omaisuuserän taseeseen merkittävästä arvosta.

Siirtosaamiset ja siirtovelat syntyvät, kun maksuperusteisesta kirjanpidosta siirrytään suoriteperusteiseen kirjanpitoon ja maksuperusteisia vientejä oikaistaan suoriteperusteisiksi.

*Siirtosaamiset* ovat sellaisia yhtiön saamisia, jotka eivät ole ennakkomaksuja (esim. maksetut urakkaennakot) tai myyntisaamisia (vuokra-, vastike- ja käyt-

<sup>100</sup> HE 173/1997.

<sup>101</sup> Ks. PMA 3 luvun 1 §.

tökorvaussaamiset). Siirtosaamiset eli tulojäämät ja menoennakot jäävät jäljelle, kun ennakkomaksut sekä myyntisaamiset on ensin erotettu omille tileilleen. Siirtosaamiset ovat usein esimerkiksi korko-, vakuutusmaksu- ja verojaksotuksia.

Samoin tapahtuu *siirtovelkojen* (tuloennakot ja menoäämät) osalta: kun ensin on erotettu omille tileilleen ennakkomaksut (esim. saadut urakkaennakot) ja ostovelat (esim. vesi-, jätevesi- ja kaukolämpömaksut, sähkölaskut, alihankinta- ja tarvikelaskut), jäljelle jäävät siirtovelat.

Miten muut lyhytaikaiset velat sitten eroavat siirtoveloista ja mitkä velat kuuluvat ostovelkoihin? Kirjanpitolautakunta on selvittänyt kysymyksiä lausunnossaan 1561/1999. Lausunnon mukaan muina (lyhytaikaisina) velkoina esitetään taseessa muun muassa

- 1) maksettujen palkkojen ennakonpidätykset, sosiaaliturvamaksut ja muut ennakonpidätyksen yhteydessä tilitettävät sosiaaliturvaan liittyvät erät
- 2) vahvistettuun verotukseen tai ennakoverolippuun perustuva maksamaton tulovero
- 3) arvonnlisäverovelka.

Siirtovelkoina esitetään taseessa muun muassa

- 1) tilikaudelta maksamattomat palkat (esim. ylityöpalkat tai tulospalkkiot) ja lomapalkkavelka niihin liittyvine henkilösivukuluineen
- 2) tilikaudelta maksettuihin palkkoihin liittyvät laskennalliset henkilösivukulut, muun muassa TyEL-velka sekä työttömyys-, tapaturma- ja ryhmähenkivakuutusvelka siltä osin kuin niitä ei tilitetä tilikaudella maksettujen palkkojen ennakonpidätysten yhteydessä
- 3) erät, joka aiheutuvat tuloverojen kirjaamisesta suoriteperustetta vastaavalla tavalla
- 4) vuosivelat ja muut alennusvelat, korkovelat ja vuokravelat.

Siirtovelkoihin voi sisältyä myös kirjanpitolain 5 luvun 14 §:n perusteella kirjattavia realisoitumattomia menetyksiä ja velvoitteista johtuvia menoja, joiden toteutuminen, realisoitumisajankohta ja määrä ovat tiedossa.

### 6.1.7 Pitkäaikainen saaminen ja velka

#### **KPL 4 luvun 7 § Pitkäaikainen saaminen ja velka**

Pitkäaikaiseksi katsotaan saaminen tai se osa saamisesta, joka erääntyy maksettavaksi yhtä vuotta pidemmän ajan kuluttua. Muut saamiset ovat lyhytaikaisia.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös velkojen esittämistä pitkäaikaisina ja lyhytaikaisina.

Saatavat ja velat on jaettava taseessa kahteen ryhmään, lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin.

Pitkä- ja lyhytaikaisen saatavan ja velan ero määräytyy kirjanpitolain 4 luvun 7 §:n mukaan erääntymisajan perusteella. Pitkäaikaiseksi katsotaan saatava ja velka, joka erääntyy maksettavaksi yhtä vuotta pitemmän ajan kuluttua. Velan irtisanomisaikaa ei käytetä perusteena velan pitkä- tai lyhytaikaisuutta määriteltäessä.

Kiinteistöyhtiössä monesti käytössä olevaa shekkitilin luottolimiittiä käsitellään taseessa pitkäaikaisena velkana silloin, kun luotolla ei ole ennakolta määriteltäviä eräpäivää tai eräpäivään on yli vuosi tilinpäätöshetkestä. Muussa tapauksessa limiittiä käsitellään lyhytaikaisena velkana.<sup>102</sup>

Tilinpäätöksen liitetietona on esitettävä yhteenlaskettu määrä sellaisista pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan kuuluvista veloista, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua.

### 6.1.8 Omat ja emoyrityksen osakkeet ja osuudet

#### **KPL 4 luvun 8 § (30.12.2015/1620) Omat ja emoyrityksen osakkeet ja osuudet**

Osakeyhtiölaissa tarkoitettua yhtiön omaa osaketta ei saa merkitä taseeseen eikä ulkomaisen tytäryrityksen omistamaa omaa tai suomalaisen emoyrityksen osaketta konsernitaseeseen. Taseeseen ei saa merkitä myöskään osuuskuntalaissa tarkoitettua osuuskunnan omaa osuutta ja osaketta osuuskunnassa ja sen emoyhteisössä.

Kiinteistöyhtiö voi osake- tai asunto-osakeyhtiölain mukaisesti hankkia tai lunastaa omia osakkeitaan. Omien osakkeiden hankkiminen tai lunastaminen on näiden lakien mukaan varojen jakamista. Tällöin tähän voidaan käyttää lähtökohtaisesti vain vapaan oman pääoman varoja ja yhtiön maksukyvyyn tulee säilyä. Asunto-osakeyhtiölain mukaan rakennusrahastoa ei voida käyttää omien osakkeiden hankkimiseen tai lunastamiseen.

Yhtiön itselleen hankkimia tai lunastamia osakkeita ei merkitä taseeseen varoiksi, vaan hankinta- tai lunastushinnalla alennetaan hankkimiseen tai lunastamiseen käytettävissä olevia vapaan oman pääoman eriä yhtiökokouksen päättämällä tavalla. Mikäli yhtiö mitätöi hankitut tai lunastetut osakkeet, osakepääomaa ei tarvitse alentaa vastaamaan ulkona olevien osakkeiden määrää riippumatta siitä, onko osakkeilla nimellisarvo vai ei.

<sup>102</sup> Ks. KILA 1835/2009.

Omia osakkeita edelleen luovutettaessa tulee noudattaa osake- ja asunto-osakeyhtiölakien osakeantia koskevia säännöksiä. Yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovutuksesta saatu vastike merkitään SVOP-rahastoon, jollei sitä osakeantipäätöksen mukaan merkitä osakepääomaan tai esimerkiksi rakennusrahastoon.

Kiinteistöyhtiön on annettava toimintakertomuksessaan tieto siitä, jos se omistaa omia taikka emo- ja/tai tytäryhteisöjen osakkeita.

## 6.2 Tilinpäätöksen sisältö sekä yleiset laatimisperiaatteet

### 6.2.1 Yhtiön koon huomioiminen tilinpäätöksen laadinnassa

Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittava kirjanpitolain ja sitä koskevien asetusten<sup>103</sup> mukaan. Kiinteistöyhtiöissä on huomioitava myös asunto-osakeyhtiölain ja osakeyhtiölain täydentävät säännökset sekä kirjanpitolautakunnan ohjeet ja lausunnot. Kirjanpitolautakunta on antanut yleisohjeet muun muassa tuloslaskelmien ja taseiden esittämisestä sekä asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä.<sup>104</sup> Lisäksi lautakunta on antanut monia kiinteistöalaa koskevia lausuntoja.

Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt ovat yleensä kokonsa puolesta kirjanpitolain tarkoittamia pien- tai mikroyrityksiä. Siten niihin voidaan soveltaa tilinpäätösdirektiivin (2013/34/EU) edellyttämiä pienille kirjanpitovelvollisille tarkoitettuja helpotuksia tilinpäätös- ja toimintakertomusinformaation suhteen. Helpotukset on huomioitu Suomen kirjanpitolainsäädännössä.

Kirjanpitolaissa kirjanpitovelvolliset on jaoteltu kokonsa mukaisesti kolmeen eri kokoluokkaan:

#### **KPL 1 luvun 4 a § (30.12.2015/1620) Pienyritys**

Tässä laissa tarkoitetaan pienyrityksellä kirjanpitovelvollista, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

- 1) taseen loppusumma 6 000 000 euroa;
- 2) liikevaihto 12 000 000 euroa;
- 3) tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 50 henkilöä.

<sup>103</sup> Ks. KPA ja PMA.

<sup>104</sup> Ks. KILAn yleisohje tuloslaskelman ja taseen esittämisestä (21.11.2006) sekä yleisohje asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöyhtiöiden kirjanpidosta, tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta (1.2.2017).



#### **KPL 1 luvun 4 b § (30.12.2015/1620) Mikroryitys**

Tässä laissa tarkoitetaan mikroryityksellä kirjanpitovelvollista, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy enintään yksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

- 1) taseen loppusumma 350 000 euroa;
- 2) liikevaihto 700 000 euroa;
- 3) tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 10 henkilöä.

#### **KPL 1 luvun 4 c § (30.12.2015/1620) Suuryitys**

Tässä laissa tarkoitetaan suuryityksellä kirjanpitovelvollista, jolla sekä päättyneellä että sitä välittömästi edeltäneellä tilikaudella ylittyy vähintään kaksi seuraavista kolmesta raja-arvosta tilinpäätöspäivänä:

- 1) taseen loppusumma 20 000 000 euroa;
- 2) liikevaihto 40 000 000 euroa;
- 3) tilikauden aikana palveluksessa keskimäärin 250 henkilöä.

Edellä mainitulla jaottelulla on vaikutusta esimerkiksi velvollisuuden laatia toimintakertomus sekä tilinpäätöksen liitetietojen sisältöön. Pienet ja mikroryitykset soveltavat asetusta pien- ja mikroryityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista (PMA) kun taas muut kirjanpitovelvolliset soveltavat kirjanpitoasetusta (KPA).

Vaikka pienille kirjanpitovelvollisille on säädetty laissa helpotuksia tilinpäätösinformaation osalta, tilinpäätöstä ja toimintakertomusta laadittaessa tulee kuitenkin huomioida kirjanpitolain edellyttämä oikean ja riittävän kuvan vaatimus.<sup>105</sup> On muistettava, että kirjanpilaki on yleislaki ja koskee kaikkia kirjanpitovelvollisia. Se ei muun muassa huomioi kiinteistöyhtiöiden erityisluonnetta eikä sitä, että kiinteistöt edustavat huomattavia varallisuusarvoja, vaikka ”liikevaihto” ja henkilökunta ovatkin vähäisiä. Koska tilinpäätöksen tulee antaa oikea ja riittävä kuva toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta, kiinteistöyhtiöiltä edellytetään yleensä huomattavasti yksityiskohtaisempaa ja tarkempaa informaatiota toiminnasta ja taloudellisesta asemasta kuin esimerkiksi pieneltä yhden henkilön yritykseltä.

Kiinteistöyhtiön toimintakertomuksen sisältövaatimuksiin tutustutaan tarkemmin luvussa 7.

<sup>105</sup> Ks. KPL 3 luvun 2 §.

## 6.2.2 Tilinpäätöksen sisältö ja vertailutiedot

### KPL 3 luvun 1 § (30.12.2015/1620) Tilinpäätöksen sisältö

Tilikaudelta on laadittava tilinpäätös, joka sisältää:

- 1) tilinpäätöspäivän taloudellista asemaa kuvaavan taseen;
- 2) tuloksen muodostumista kuvaavan tuloslaskelman;
- 3) varojen hankintaa ja niiden käyttöä selvittävän rahoituslaskelman, jos kirjanpitovelvollinen on suuryritys tai yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö; sekä
- 4) taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman liitteenä olevat tiedot (*liitetiedot*).

Kustakin taseen, tuloslaskelman ja rahoituslaskelman erästä on esitettävä vastaava tieto viimeistä edelliseltä tilikaudelta (*vertailutieto*). Jos taseen, tuloslaskelman tai rahoituslaskelman erittelyä on muutettu, on vertailutietoa mahdollisuuksien mukaan oikaistava. Samoin on meneteltävä, jos vertailutieto ei muun syyn takia ole käyttökelpoinen.

Tilinpäätökseen on liitettävä 1 a §:ssä tarkoitettu toimintakertomus, jos kirjanpitovelvollinen on:

- 1) julkinen osakeyhtiö;
- 2) sellainen osuuskunta tai yksityinen osakeyhtiö, joka ei ole mikro- tai pienyritys; tai
- 3) yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.

Tilinpäätökseen kuuluvien ja siihen liitettyjen asiakirjojen on oltava selkeitä ja niiden on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus.

### 6.2.2.1 Tilinpäätöksen sisältö ja tilinpäätösasiakirjat

Kirjanpitolain 3 luvun 1 §:ssä säädetään tilinpäätöksen sisällöstä. Tilinpäätös koostuu seuraavista osista:

- *taseesta*, joka kuvaa yhtiön taloudellista asemaa tilinpäätöspäivänä
- *tuloslaskelmasta*, josta selviää tuloksen muodostuminen tilikaudella
- taseen, tuloslaskelman ja mahdollisen rahoituslaskelman *liitetiedoista*.

Tilinpäätökseen on sisällytettävä myös *rahoituslaskelma*, jos kirjanpitovelvollinen on kirjanpitolaissa määritelty suuryritys tai yleisen edun kannalta merkittävä yhteisö.

Lisäksi tilinpäätökseen on liitettävä *toimintakertomus*, jos kirjanpitovelvollinen on

- 1) julkinen osakeyhtiö
- 2) sellainen osuuskunta tai yksityinen osakeyhtiö, joka ei ole mikro- tai pienyritys