

Sijoituskiinteistöjen käsittely kirjanpidossa

XX seurakuntayhtymä on pyytänyt 6.11.2007 Kirjanpitoasian neuvottelukunnan lausuntoa tai erillistä ohjetta koskien sijoituskiinteistöjen käsittelyä kirjanpidossa:

”XX seurakuntayhtymällä ja ainakin useilla muilla suuremmilla yhtymillä on myös sijoitusmielessä hankittuja kiinteistöjä ja osakehuoneistoja. Joitakin vuosia sitten, kun hankimme sijoitustarkoituksessa joitakin kiinteistöjä, joista parissa on tosin myös omaa käyttöä, pohdimme, miten ne voidaan kätevästi käsitellä kirjanpidossa. Perustimme kiinteistötoimen pääluokkaan oman kustannuspaikan: Sijoituskiinteistöt, johon näiden käyttötulot ja -menot kirjataan. YY-kirjanpidon rakenteen takia oli hankala saada käyttötalouden tilejä kytkettyä rahoitustoimen alle, johon ainakin osa näistä muuten olisi voitu sijoittaa. Erityisesti sisäisen koron laskenta johtaa siihen, että tämänkin kustannuspaikan työalake jää negatiiviseksi. Emme siten ole siirtäneet nettosummaa rahoitustoimeen. Lisäksi meillä on runsaasti osakehuoneistoja, jotka on vuokrattu työsuhdeasunnoiksi. Näitä ei ole käsitelty sijoitusomaisuutena.”

Lausuntopyyntöön sisältyy lisäksi kysymykset:

1. Mikä on sijoituskiinteistöjen määrittely (tase-erä osakkeet ja osuudet): vain kaikki ulosvuokratut tilat, pääosin ulosvuokratut tilat, vähäisessä määrin ulosvuokratut tilat?
2. Voiko sijoitusomaisuuteen (tase-ryhmä rahoitusomaisuus) sisällyttää myös seurakunnan omaan toimintaan tarpeettomat maa- ja vesialueet, rakennukset tms.?
3. Mihin tuloslaskelmaerään kirjataan kaiken sijoitustoiminnan tuotot ja kulut, muut rahoitustuotot ja -kulut vai avattaisiinko uudet erät ryhmään rahoitustuotot ja –kulut?

Kirjanpitoasioiden neuvottelukunta 19.11.2007 § 5:

1. Kiinteistöomistukset kirjataan taseen pysyviin vastaaviin. Mikäli seurakunta omistaa KOY:n tai As Oy:n osakkeita, ne kirjataan pysyvien vastaavien ryhmään *Sijoitukset*. (Kts. tililuettelomalli, tilit 1300-1359 sekä taseohjeen kohta 1.3.) Rahasijoitukset merkitään taseessa rahoitusarvopapereihin, vaikka ne tultaisiin realisoimaan pitemmän ajan kuluessa.

Sijoituskiinteistöjen merkitsemiseen taseen pysyviin vastaaviin ei vaikuta se, onko osakkeisiin oikeuttavat tilat ulosvuokratut, pääosin ulosvuokratut tai vähäisessä määrin ulosvuokrattuja. Taseohje, kohta 1.3.1.: ”*Sijoitukset osakkeisiin, rahasto-osuuksiin, joukkovelkakirjoihin ja muihin vastaaviin rahasijoituksiin merkitään taseessa rahoitusarvopapereihin, vaikka ne tultaisiin realisoimaan pitemmän ajan kuluessa.*”

2. Kaikki maa- ja vesialueet merkitään taseryhmään *Maa- ja vesialueet*. Kaikki rakennukset merkitään taseryhmään *Rakennukset* paitsi hautaustoimeen liittyvät rakennukset merkitään ryhmään *Hautaustoimen aineelliset hyödykkeet*. Poikkeuksena ovat lahjoituksin tai testamentein saatu kiinteä omaisuus, joka on tarkoitettu lahjakirjassa tai testamentissa määriteltyä tarkoitusta varten. Lahjoi-

tuksin tai testamentin saatu kiinteä omaisuus määriteltyä tarkoitusta varten merkitään *Toimeksiantojen varoihin* ja *Toimeksiantojen pääomiin*.

3. Sijoitustoiminnan tuotot ja kulut kirjataan tuloslaskelmaan tuotoiksi ja kuluiksi luonteensa mukaisille tileille ja tehtäväalueille. Esimerkiksi korkotulot kirjataan rahoitusosaan korkotuotoiksi ja osinkotuotot rahoitusosaan osinkotuotoiksi. Esimerkiksi asunto-osakkeiden vuokratuotot kirjataan vuokratuotoiksi (tililuettelomallin mukaan 3300-3399) ja yhtiövastikkeet vuokratuotoiksi (tililuettelomallin mukaan 4530-4559). Asunto-osakkeiden tehtäväalueena on kiinteistötoimen tehtäväalue *Asuinkiinteistöt ja -osakkeet*.

Kustannusten kohdentaminen seurakunnassa ja seurakuntayhtymässä -ohjeen liite 1 mukaan tehtäväalueelle *Muu kiinteistötoimi* merkitään sijoitusmielessä hankittujen kiinteistöjen ja kiinteistöosakkeiden tuotot ja kulut.

Seurakunnalla on oikeus avata tehtäväalueita omien tarpeiden mukaan. Kun seurakunta lähettää tilinpäätökseensä perustuvan taloustilaston A7 Kirkkohallitukseen, sijoituskiinteistöjen ja sijoitusmielessä hankittujen kiinteistöosakkeiden tuotot ja kulut ilmoitetaan tehtäväalueella *Muu kiinteistötoimi*. Näiden sijoitusmielessä hankittujen kiinteistömistusten tuotot ja kulut kirjataan tuloslaskelmaan luonteensa mukaisille tuotto- ja kulutileille ja kiinteistötoimen pääluokassa olevalle tehtäväalueelle.

Kustannusten kohdentamisohjeen kohdan 4.3. mukaan sisäinen korko lasketaan aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden poistojen jälkeen jäljellä olevalle hankintamenulle 31.12. olennaisuuden periaatetta noudattaen. Sisäistä korkoa ei lasketa nk. muistieuroille eli käytännössä loppuun poistettun omaisuuserän symboliselle tasearvolle eikä myöskään esim. maa- ja metsäomaisuudelle eikä sijoituksille, mikäli seurakunnalla ei ole tarvetta sisäisen koron laskemiseen.

Kirkkolain 15 luvun 1 pykälän mukaan seurakunnan varoja ja tuloja saadaan käyttää ainoastaan seurakunnan tehtävien toteuttamiseen. Seurakunnan sijoitustoiminta ei ole itsetarkoitus. Kasvavassa seurakunnassa on investointitarpeita ja sen vuoksi kohtuullinen sijoittaminen myös kiinteistöihin on KL 15:1 mukaista toimintaa. Seurakunnan investointi- ja rahoitussuunnitelmassa lienee suunnitelma, koska ja mitä tarkoitusta varten sijoituskiinteistöt realisoidaan.

Ongelman lienee aiheuttanut taseohjeen kohta 1.3.1., jossa todetaan, että

- *tase-erä Osakkeet ja osuudet sisältää arvopaperit, joiden omistamisen tarkoituksena on seurakunnan toiminnan mahdollistaminen, esim. asunto-osakkeet ja toimitilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet;*

sekä taseohjeen kohta 3.3., jossa todetaan, että

- *Rahoitusarvopaperit on saatu maksuna myyntisaamisesta tai ne ovat rahavarojen sijoituksia.*

Kaikki sijoitusluonteiset osakkeet, osuudet, joukkovelkakirjat ja muut vastaavat arvopaperisijoitukset merkitään tähän tase-erään, vaikka ne tultaisiin realisoimaan pitemmän aikavälin kuluessa ja taseohjeen kohta 3.3.1., jossa todetaan, että

- *Osakkeet ja osuudet sisällytetään rahoitusomaisuuteen, mikäli ne tullaan realisoimaan seurakunnan toiminnan rahoittamiseksi lyhyellä tai pitkällä aikavälillä likviditeetin niin edellyttäessä. Tähän nimikkeeseen kirjataan osuuksina esim. rahasto-osuudet.*

Päätösehdotus:

Kiinteistöosakeyhtiön osakkeet ja asunto-osakeyhtiön osakkeet merkitään seurakunnan taseessa pysyviin vastaaviin, tase-erään *Sijoitukset*. Merkitsemistapaan ei vaikuta se, onko kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden omistukseen liittyvät osakkeet hankittu seurakunnan omaan käyttöön taikka si-

joitusmielessä. Maa- ja vesialueet, rakennukset tms. merkitään taseeseen luonteensa mukaisesti tase-eriin. Sijoitustoiminnan tuotot ja kulut, muut rahoitustuotot ja -kulut kirjataan tuloslaskelmaan luonteensa mukaisille tehtäväalueille ja tileille.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.