

Lähtötiedot:

- Asunto Oy:n taloussuunnitelma

VASTAAVAA	TEUR	VASTATTAVAA	TEUR
Tontti	400	Osakepääoma +	
Rakennukset	1600	rakennusrahasto	1700
		Lainat	300
	2.000		2.000

- Kohteessa on kaksi samansuuruista huoneistoa (1 huoneisto = 1 osake).
Osakkeiden hinnat ovat:

velallinen hinta TEUR 850 / osake
velaton hinta TEUR 1000 / osake

- Hankkeen taloudelliset faktat Rakennus Oy:ssä

	TEUR
Kokonaistuotot	2 000
Kokonaiskulut	1 800
Kate	200

Tilikauden 1 tapahtumat:

Projekti käynnistyy; kohdeyhtiön perustaminen, tontin siirto ja rakennusurakkasopimuksen solmiminen
Ensimmäinen huoneisto myydään listahinnalla; velaton hinta 1.000 TEUR
Kohdeyhtiö nostaa rahoituslaitoslainaa 300 TEUR
Kohde valmistuu, toinen huoneisto on tilinpäätöshetkellä myymättä
(valmiusaste 100 %, myyntiaste 50 %)
Kate projektista tuloutuu urakan luovutuksella

Suoriteperusteinen perustaja-urakointimenettely

	Luotollinen pankkitili	Osakemerkinnät	Saatava asoylta (tontista/urakasta)	Myyntitulot/ tontti- ja urakkalaskutus	Rakentamis- menot	Ostovelat/Saadut ennakkomaksut as.oylta	Asunto-oy:n velkaosuudet (ii)	Myyntitulot/ osakemyynti	Myyntisaatavat osakemyynti	Vaihto- om.osakkeet	Varaston muutos
Kohteen rakentaminen käynnistyy 1.1.XXXX											
Ostetaan tontti rakennusliikkeelle	400				400						
Perustetaan As.Oy ja maksetaan osakkeiden merkintähinta (osakepo)	10	10									
Tontin siirto kohdeyhtiölle			400	400							
Rakennusliike laskuttaa rakennusurakan (työn etenemien tahdissa)			1600	1600							
Rakennusurakan henkilöstökulut	800				800						
Rakennusurakan materiaalikulut	600				600						
Perustetaan kohdeyhtiön rakennusrahasto 1690		1690				1690					
Kohdeyhtiö (nostaa pankkilainaa 300 ja) maksaa urakkaennakkoa rakennusliikkeelle (laina + osakepääoma)	310					310					
Myydään ensimmäinen huoneisto; (kauppahinta 850, velkaosuus 150)								850	850		
Ostaja maksaa osakkeiden kauppahinnan 850	850								850		
	1160	1810	1700	0		2000	0	0	850	850	
Tilien saldot 31.12.XXXX	650	1700	2000	2000	1800	2000	0	0	850	0	
Perustajaurakoitsijan ja asuntoyhtiön välisten saatava-/velkasaldojen käsittely tilinpäätöksessä: Netotetaan perustajaurakoitsijan ja kohdeyhtiön väliset saatavat ja velat (i)				2000		2000					
Tilien saldot oikaisujen jälkeen	0	650	1700	0	2000	2000	0	0	850	0	0
Kohde valmis. Myymätön huoneisto siirretään vom-osakkeisiin (arvostetaan enintään asunto- osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoman ja rakennusrahastosuoritusten yhteismäärään)										850	850
Tilien saldot tilinpäätöskirjausten jälkeen	0	650	1700	0	0	0	0	0	850	0	850

(i) Perustajaurakoitsija netottaa kohdeyhtiöltä

olevia keskinäisiä saatavia ja velkoja 2000.

ii) Asunto-osakeyhtiön huoneistokohtaiset
velkaosuudet eivät kuulu perustajaurakoitsujan
pääkirjanpitoon. Liitetieto niistä on tarvittaessa
annettava (olennainen velkavastuu/lähipiiri- tai
intrsessitahotoimi).

Tuloslaskelma 31.12.XXXX

Liikevaihto	2850	
Rakentamismenot	-1800	Virallisessa tilinpäätöksessä oikeat nimikkeet
Osakemerkinnät	-1700	Virallisessa tilinpäätöksessä oikeat nimikkeet
J. Varaston muutos	850	
...		
(iii) Kate projektista tuloutuu urakan luovutuksella	(iii)	Tilikauden voitto
		200

Tase 31.12.XXXX

Vastaavaa		Virallisessa tilinpäätöksessä oikeat nimikkeet
Vaihto-omaisuusosakkeet	850	
Keskeneräiset työt	0	
Saatavat osakkeenostajilta	0	
Saatavat As.Oy:ltä	0	
Rahat ja pankkisaamiset	0	
Vastaavaa yhteensä	850	
Vastattavaa		Virallisessa tilinpäätöksessä oikeat nimikkeet
Tilikauden voitto	200	
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Lainat rahoituslaitoksilta	0	
Luotollinen pankkitili	650	
Vastattavaa yhteensä	850	

(iv) Liitetiedot perustajaurakointitoiminnasta

Kirjanpito- ja yritysmuotokohtaisen lainsäädännön perusteella tulee kirjanpitovelvollisen esittää liitetietoina asianomaisessa tilanteessa tarvittavat seikat oikean ja riittävän kuvan antamiseksi tuloksesta ja taloudellisesta asemasta olennaisuusperiaatteen mukaisesti toiminnan laatu ja laajuus huomioiden (KPL 3:2.1—2 §).

Tätä varten on perustajaurakoitsijan ilmoitettava, onko tilinpäätöstä laadittaessa noudatettu

- yleisohjeen 3 luvussa esitettyä pääsääntöistä menettelyä, esim. nimikkeellä: "Suoriteperusteinen perustajaurakointimenettely", vai
- IFRS-perusteista menettelytapaa, vai
- aiemman yleisohjeen mukaista

(iv) LIITETIETO

Suoriteperusteinen perustaja-urakointimenettely

Asunto-osakkeiden hankintameno

Vaihto-omaisuuteen kuuluvan asunto-osakeyhtiön osakkeiden hankintamenona on aktivoitu kohdeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisen osakepääoma- ja rakennusrahastosuoritusten yhteismäärä.

Keskeneräisten tuotteiden aktivointi- ja arvostusperiaatteet

Perustajaurakoitsijan rakennusurakan hankintameno muodostuu rakentamisen todellisista, KPL:4:5.1-3 §:n mukaisesti aktivoiduista menoista. (Vain tarvittaessa)

Liiketoimet lähipiirin kanssa

Yhtiö on tilikaudella myynyt ja luovuttanut perustamalleen ja aluksi täysin omistamalleen Asunto Oy Paritalolle - tavanomaisin ehdoin - tontin ja uudisrakennusurakan. Tontin ja urakkasumman kokonaisarvo oli 2000 teuroa.

Liikevaihdon rakenne ja myynnin jaksotus

Tilinpäätöksessä perustajaurakointitoiminnan myyntinä on tuloutettu ja liikevaihtona esitetty

- o rakennushankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden (kohdeyhtiöiden) osakkeiden myyntituotot (= osakkeiden kauppahinta, ilman ostajalle siirtyvää huoneistokohtaista velkaosuutta) osakekaupan toteutumistilikaudelle tuloutettuna.
- o urakkasopimuksen mukainen rakennusurakka lisätöineen tuloutettuna sen luovutustilikaudella.

Saatavien ja velkojen netottaminen

Yhtiön vaihto-omaisuuteen kuuluvan asunto-osakeyhtiön rakennusrahasto-osuuksien hankintaan liittyvät velat 1690 teuroa ja urakkaennakkovelka 310 teuroa sekä asunto-osakeyhtiölle suoritettavan rakennusurakan suorittamisen perusteella syntyvät urakkasaatavat 2000 teuroa on netotettu keskenään.

(v) KPI KPA/PMA

KPL 4:5.1

KPL 4:5.1-3/KPA 2:1.1/PMA 3:1

KPA 2:7b:3/PMA 3:10.3

KPL 3:2.1-2 ja KPL 3:3.1:n kohta 8

KPL 3:2.1-2 ja KPL 3:3.1,8

(vi) Oikean ja riittävän kuvan varmistava tieto jakokelpoisesta vapaasta omasta pääomasta

KPL 3:2.2

(vi) Jos kate projektista tuloutuu osittain tai kokonaan osakemyynnistä, tulee tämä seikka ottaa huomioon jakokelpoisia varoja ilmoitet-taessa tilinpäätöksessä, joka laaditaan ennen rakennusurakan luovuttamista, esim. seuraavasti

KPL 3:2.2 ja PMA 3:13