

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Aleksei Komarov

**UUE RAHVUSVAHELISE RENDIARVESTUSE STANDARDI
IFRS 16 HINNANGULINE MÕJU NASDAQ OMX BALTIC
BÖRSIL NOTEERITUD EESTI ETTEVÕTETE
FINANTSARUANNETELE**

Bakalaureusetöö

Juhendaja: lektor Monika Nikitina-Kalamäe

Tallinn 2017

Olen koostanud töö iseseisvalt.

Töö koostamisel kasutatud kõikidele teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele on viidatud.

Aleksei Komarov

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 142782

Üliõpilase e-posti aadress: aleksei.komarov@icloud.com

Juhendaja lektor Monika Nikitina-Kalamäe:

Töö vastab bakalaureusetööle esitatud nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(ametikoht, nimi, allkiri, kuupäev)

SISUKORD

ABSTRAKT	4
SISSEJUHATUS.....	5
1. FINANTSARVESTUSE KORRALDUS EESTIS	7
1.1. Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid kui finantsarvestusealane suunanäitaja.....	7
1.2. Finantsarvestuse regulatsioon Eestis.....	8
2. RAHVUSVAHELISED FINANTSARUANDLUSE STANDARDID	10
2.1. Rahvusvahelise arvestusstandardite nõukogu eesmärk	10
2.2. IFRS-ide areng alates 1990. aastast.....	12
2.3. IAS 17 Rendarvestus	14
2.4. Vajadus uue standardi järele.....	18
2.5. IFRS 16 Rendarvestus.....	20
2.6. Uue ja vana standardi võrdlus	23
3. UUE STANDARDI MÕJU EESTI BÖRSIETTEVÕTETE FINANTSARUANNETELE.....	27
3.1. Eesti börsiettevõtete tutvustus	27
3.2. Bilansimahu muutuse mõju Eesti börsiettevõtete finantsaruannetele.....	30
3.3. Arutelu	34
KOKKUVÕTE.....	36
VIIDATUD ALLIKAD	38
SUMMARY.....	40
LISAD.....	42
Lisa 1. Raamatupidamise toimkonna juhendid seisuga 31.03.2017	42
Lisa 2. Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid seisuga 01.01.2017.....	43
Lisa 3. Nasdaq OMX Baltic börsi Eesti ettevõtete põhimekirja ja sellesse kuuluvate ettevõtete andmed seisuga 31.12.2016.....	45
Lisa 4. Nasdaq OMX Baltic börsil noteeritud Eesti ettevõtete andmete allikad.....	46
Lisa 5. Väljavõte Nasdaq OMX Baltic börsi Eesti ettevõtete 2016. aasta majandusaasta aruannete andmetest	47

ABSTRAKT

Töö pealkiri on: Uue rahvusvahelise rendiarvestuse standardi *IFRS* 16 hinnanguline mõju Nasdaq OMX Baltic börsil noteeritud Eesti ettevõtete finantsaruannetele.

Töö keskendub uuele rahvusvahelisele finantsaruandluse standardile ning selle mõjule Eesti börsiettevõtete finantsaruannetele. Bakalaureusetöö eesmärk on välja selgitada, kui levinud on kasutusrent kui finantseerimisvõimalus Eesti börsiettevõtete seas ning millisel määral mõjutab 1. jaanuaril 2019 rakenduv uus rahvusvaheline rendiarvestuse standard Nasdaq OMX Baltic börsil noteeritud Eesti ettevõtete finantsaruandeid. Samuti anda lugejale ülevaade finantsarvestuse korraldusest Eestis. Mõju mõõtmine on hinnanguline, sest tegelikult pole teada, kuidas uue standardiga kohanemine toimub. Töö on koostatud tuginedes erialastele teadusartiklitele ning ettevõtete 2016. aasta majandusaasta aruannetele.

Nasdaq Tallinna börsil noteeritud ettevõtete finantsaruannete analüüs kinnitas üldlevinud arvamust, et uus standard mõjutab enim nende ettevõtete finantsaruandeid, kellel bilansiväliselt kajastatud rendikohustiste osatähtsus bilansimahus on suur. Uue standardi mõju finantsaruannetele sai uuritud rentniku seisukohalt. Töö väljundiks on uue standardi rakendumisel raamatupidamise aastaaruande põhjaruannetes aset leidvate muutuste (koguvara ja kohustiste suurenemine, muutused kasumiaruandes ja rahakäibe aruandes) identifitseerimine ning teadmine, et uus rendiarvestuse standard mõjutab ka finantsaruannete analüüsimisel kasutatavaid suhtarve ja finantsnäitajaid.

Võtmesõnad: *IAS* 17, *IFRS* 16, rendiarvestus, rendileping, kapitalirent, kasutusrent.

SISSEJUHATUS

2005. aastal USA väärtpaberiturgude haldamiseks ja investorite kaitseks moodustatud komisjon (*Securities and Exchange Commission - SEC*) leidis, et börsil noteeritud ettevõtted kajastavad rendilepinguid bilansiväliselt ligikaudu 1,25 triljoni USA dollari suuruses summas. Muret tekitavaks kohaks oli asjaolu, et rendiarvestust puudutav informatsioon ei ole piisavalt läbipaistev. Rendilepingutega seotud informatsiooni ebapiisav läbipaistvus või selle puudumine finantsaruannetes tähendab seda, et avaliku huvi üksused, investorid ja analüütikud ei saa võrrelda ettevõtteid (kes laenab raha varaobjekti soetamiseks ja kes rendib varaobjekti) ega hinnata nende finantstulemusi, ilma, et eelnevalt oleks tehtud vajalikud korrigeerimised. Probleemi lahendamiseks algatasid rahvusvaheline arvestusstandardite nõukogu (*International Accounting Standards Board - IASB*) ja USA finantsarvestusstandardite nõukogu (*Financial Accounting Standards Board - FASB*) projekti, mille eesmärgiks oli täiendada rendiarvestust reguleerivat standardit. Projekti tulemuseks on väljatöötatud uus rendiarvestuse standard, millega asendatakse vana standard. (Effects analysis 2016)

Eestis kehtiva raamatupidamise seaduse ja Euroopa Komisjoni vastava määruse kohaselt börsil noteeritud firmade finantsaruanded peavad olema koostatud kooskõlas Euroopa Komisjoni aktsepteeritud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite põhimõtete ja nõuetega. Bakalaureusetöö eesmärk on välja selgitada, kui levinud on kasutusrent kui finantseerimisvõimalus Nasdaq OMX Baltic börsil (põhinimekirjas) noteeritud Eesti ettevõtete seas ning millisel määral mõjutab 1. jaanuaril 2019 rakenduv uus rahvusvaheline rendiarvestuse standard Eesti börsiettevõtete finantsaruandeid. Samuti anda lugejale ülevaade finantsarvestuse korraldusest Eestis. Eesmärgi täitmiseks püstitati järgmised ülesanded:

1. Käsitleda finantsarvestuse korraldust Eesti raamatupidamise seaduse vaatenurgast.
2. Käsitleda rendilepingutega seonduvat rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (*International Financial Reporting Standards - IFRS*) vaatenurgast.

3. Selgitada välja, milline erinevus on vana ja uue rendiarvestuse standardi vahel finantsseisundi aruande, kasumiaruande ja rahakäibe aruande aspektist.
4. Selgitada välja, millisel määral mõjutab uus rahvusvaheline rendiarvestuse standard *IFRS* 16 valimi moodustavate ettevõtete finantsaruandeid, analüüsida mõjutegureid, identifitseerida mõjualuseid finantsnäitajaid ja suhtarve. Selleks läbi vaadata valimi moodustavate ettevõtete majandusaasta aruanded ja sealt leida töö jaoks vajalikud lähteandmed.

Töö esimene peatükk annab ülevaate seosest Eesti finantsarvestuse ja *IFRS*-i arenguteede vahel ning finantsarvestuse reguleerimisest ja korraldusest Eestis.

Teine peatükk keskendub rendilepingute kajastamise raamistikule, käsitledes rendilepinguid kahe erineva, nii vana kui ka uue rendiarvestuse standardi vaatenurgast. Teises peatükis antakse ülevaade nii rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest kui ka rendiarvestuse põhimõtetest. Vaadeldakse rendiarvestuse põhimõtteid alates rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite alguspäevast kuni tänapäevani. Selgitatakse põhjused, miks uut standardit on vaja ning autori toodud näite põhjal tuuakse välja vana ja uue standardi erinevused (finantsaruannete aspektist).

Kolmas peatükk algab Eesti börsifirmade ülevaatest, seejärel kirjeldab uue standardi kvantitatiivset ja kvalitatiivset mõju Eesti börsiettevõtete finantsaruannetele ning arutletakse töö tulemuste üle.

Käesolevas töös kasutatavad terminid „bilanss“ ja „finantsseisundi aruanne“ on samatähenduslikud. Erinevalt Eesti normdokumentidest rahvusvahelistes finantsaruandluse standardites terminit „bilanss“ ei kasutata.

Seisuga 31.03.2017 uus rahvusvaheline rendiarvestuse standard ei ole veel Euroopa Liidus vastu võetud.

1. FINANTSARVESTUSE KORRALDUS EESTIS

1.1. Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid kui finantsarvestusealane suunanäitaja

Võrreldes paljude teiste Euroopa riikidega on 1991. aastal taasiseseisvunud Eesti finantsarvestuse reguleerimise ajalugu suhteliselt lühike. Teise maailmasõjajärgses Euroopas finantsarvestuse reguleerimine arenes käsikäes majanduselu elavnemisega. 1951. aastal loodud Euroopa söe- ja teraseühendus soodustas aktiivset kauplemist aktsiabörsidel Belgias, Prantsusmaal, Lääne-Saksamaal, Itaalias, Hollandis, Luksemburgis. Euroopa ettevõtete vastu tundsid suurt huvi ja osalesid kauplemises nii n-ö kohalikud, Euroopa investorid, kui ka USA kommertspangad ja institutsionaalsed investorid. Aktiivne kauplemine Euroopa ja USA aktsiabörsidel tekitas vajaduse finantsarvestuse parema reguleerimise järele. Näiteks USA väärtpaberiturgude haldamiseks ja investorite kaitseks moodustati 1932. aastal vastav organisatsioon, mille ülesandeks oli ja on praegugi muuhulgas ka suunata finantsarvestusalast ja finantsaruandlusosalast tegevust. Ülalmärgitud Euroopa riikides finantsarvestuse eest vastutavad organisatsioonid koostasid ja arendasid igas riigis eraldi raamatupidamistava juba XX sajandi keskel. Tollel ajal Eestis valitses Nõukogude Liidule iseloomulik plaanimajandus, mille arvestuspõhimõtted erinesid oluliselt turumajanduse arvestuspõhimõtetest. Eesti läks plaanimajanduselt turumajandusele üle vahetult enne Nõukogude Liidu kokkuvarisemist. Otsustati, et Eesti finantsarvestuse arvestuspõhimõtete edasine areng lähtub rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest.

Kuni aastani 2003 koostasid Eesti raamatupidamiskohustuslased majandusaasta aruanded kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis põhines *IFRS-1*. Alates 2003. aastast on Eesti raamatupidamiskohustuslastel kaks valikut, kas koostada majandusaastaruandeid kooskõlas

Eesti hea raamatupidamistavaga või *IFRS*-ga. Vastavalt Euroopa Komisjoni määrusele iga majandusaasta kohta, mis algab 1. jaanuaril 2005 või pärast seda, peavad börsil noteeritud äriühingud, kelle suhtes kohaldatakse mõne liikmesriigi õigust, teatavatel tingimustel koostama oma konsolideeritud finantsaruanded kooskõlas *IFRS*-ga. 2009. aastal *IASB* väljatöötatud väiksematele ettevõtetele mõeldud n-ö lihtsustatud *IFRS*-i versioonist *IFRS for SME*-st oleks saanud kolmas valik Eesti raamatupidamiskohustuslaste jaoks, kui Euroopa Liit seda lubaks. Alates 2013. aastast lähtub Eesti hea raamatupidamistava *IFRS for SME* arvestuspõhimõtetest ja avalikustamisnõuetest. (Alver et al 2014)

1.2. Finantsarvestuse regulatsioon Eestis

Finantsarvestust reguleeriv õigusakt Eestis on raamatupidamise seadus (RPS), mille kohaselt on Eesti raamatupidamiskohustuslased kohustatud korraldama raamatupidamist ja finantsaruandlust. Esimese raamatupidamise seaduse võttis Riigikogu vastu 1994. aastal. Hiljem, aastatel 1995-2002 muudeti ja täiendati seadust korduvalt, kuid tehtud muudatused olid sageli vaid kosmeetilist laadi. 2002. aastal võttis Riigikogu vastu uue raamatupidamise seaduse, mida on mitu korda muudetud. Riigi Teatajas on avaldatud seitseteist RPS-i redaktsiooni. Seoses Euroopa Liidu uue raamatupidamisdirektiiviga tehti 2015. aasta lõpul seadusesse hulk muudatusi, millest osa jõustumispäevaks sai 01.01.2016 ja ülejäänutel 01.01.2017. (J. Alver, L. Alver 2017)

Raamatupidamisalast tööd korraldab Eestis raamatupidamise toimkond, mille moodustab Vabariigi Valitsus. Raamatupidamise toimkonna ülesanded on:

- suunata finantsarvestus- ja aruandluselast tegevust ning esitada vastavad ettepanekud ja soovitused Rahandusministeeriumile;
- töötada välja Eesti finantsaruandluse standardi (varem Eesti hea raamatupidamistava) põhinõudeid täpsustav toimkonna juhendite eelnõu ja esitada see valdkonna eest vastutavale ministrile määrusega kehtestamiseks;
- tutvustada raamatupidamise toimkonna juhendeid ning anda nende kohta selgitusi ja tõlgendusi.

Rahandusministeerium, Vabariigi Valitsus ega muud valitsusasutused või osapooled ei tohi sekkuda toimkonna töösse. Raamatupidamise toimkonna juhendeid (RTJ) antakse välja seaduse selgitamiseks ja täpsustamiseks. (J. Alver, L. Alver 2017) RTJ-d seisuga 31.03.2017 on esitatud lisa 1.

Kehtiva raamatupidamise seaduse kohaselt peavad finantsarvestuse korraldamises ja finantsaruandluses kasutatavad arvestuspõhimõtted ning informatsiooni esitusviis olema kooskõlas Raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja ühega järgmisest kahest finantsaruandluse standardist (Raamatupidamise seadus):

- Eesti finantsaruandluse standard (varem Eesti hea raamatupidamistava);
- Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvahelised finantsaruandluse standardid.

Kehtiva RPS kohaselt on Eesti finantsaruandluse standard rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestetakse seadusega ning mida täiendavad toimkonna juhendid ning riigi ja riigiraamatupidamiskohustuslaste puhul ka avaliku sektori finantsaruandluse- ja arvestuse juhendis sätestatud nõuded. RTJ vastuolu korral seadusega kohaldatakse seaduses sätestatud. (Raamatupidamise toimkond)

IFRS-i sisu, täiendused ja muudatused on suunatud finantsaruannete koostajatele, kasutajatele ja auditeerijatele. *IASB* väljatöötatud uus rendiarvestuse standard jõustub 01.01.2019 ning seda peetakse *IFRS*-i ajaloo väga tähtsaks sündmuseks. Käesoleva töö eesmärk on välja selgitada, millisel määral mõjutab uus standard Eesti börsiettevõtete finantsaruandeid. Nasdaq OMX Baltic börsi põhinimekirjas on 2017. aasta märtsi seisuga noteeritud 14 ettevõtet ning kehtiva RPS-i kohaselt *IFRS*-i rakendamine finantsaruannete koostamisel on neile kohustuslik. Järgmine peatükk annab ülevaate *IFRS*-st ning keskendub rendiarvestusele. Kolmandas peatükis hinnatakse uue standardi kvantitatiivset ja kvalitatiivset mõju Eesti börsiettevõtete finantsaruannetele.

2. RAHVUSVAHELISED FINANTSARUANDLUSE STANDARDID

2.1. Rahvusvahelise arvestusstandardite nõukogu eesmärk

Finantsarvestusealaseid normatiivakte publitseerib rahvusvaheline arvestusstandardite komitee (*International Accounting Standards Committee - IASC*), mille asutasid 1973. aastal kümne riigi (Austraalia, Kanada, Prantsusmaa, Saksamaa, Jaapani, Mehhiko, Hollandi, Iirimaa, Suurbritannia, USA) arvestusspetsialistide kutseühingud. *IASC* põhikirjalised eesmärgid olid järgmised:

- formuleerida ja publitseerida arvestusstandardeid, mida aktsepteeritaks ülemaailmselt ja järgitaks finantsaruannete koostamisel;
- toetada finantsaruannete koostamist käsitlevate normatiivaktide, standardite ja protseduuride parendamist ja harmoniseerimist.

Rahvusvaheline arvestusstandardite komitee struktureeriti ümber 2001. aastal, Londonis tegutseva organisatsiooni uueks nimeks on rahvusvaheline arvestusstandardite nõukogu. (J. Alver, L. Alver 2017)

Tänapäeval mõistetakse rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditena *IASB* ning samuti selle eelkäija *IASC* kinnitatud standardeid akronüümidega *IFRS* ja *IAS*. Rahvusvahelisi arvestusstandardeid ehk *IAS*-e hakati koostama 1973. aastal. Peapõhjus oli äride rahvusvahelistumine. Investorites tekitas segadust eri riikide firmade finantsaruannete erinev raamatupidamislik keel ehk kasutatavate arvestus- ja aruandlustavade erinevus. Olenevalt sellest, kas aruanne oli koostatud näiteks USA (*US Generally Accepted Accounting Principles - US GAAP*), Suurbritannia (*UK Generally Accepted Accounting Principles - UK GAAP*) või Saksa (*German Generally Accepted Accounting Principles - German GAAP*) üldiselt

aktsepteeritud hea raamatupidamistava alusel, võis ühe ja sama ettevõtte kasumist saada ootamatult kahjum või vastupidi. (Vainula et al 2016)

Ümberstruktureeritud *IASC* ehk *IASB* aktsepteeris varasemaid *IASC* publitseeritud standardeid. Perioodil 1974-2000 anti välja 41 *IAS*-i. Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid seisuga 01.01.2017 on esitatud lisas 2. Otsustati muuta ka rahvusvaheliste standardite nimetust – uusi standardeid hakati tähistama akronüümiga *IFRS*. Muudatus toimus 2003. aasta juulis ning alates sellest ajast vastu võetud standardite lühend on *IFRS* (näiteks *IFRS* 16). Uus nimetus vastab paremini standardite sisule ning iseloomustab neid täpsemini. Muudatus ei jõustunud tagasiulatuvalt, mis tähendab, et *IAS*-i nimetuse all vastu võetud standardid kannavad kuni nende tühistamise või muutmiseni nime *IAS* (näiteks *IAS* 17). (J. Alver, L. Alver 2017)

Uue tähistusega standardeid on välja antud 16 ja kõiki rahvusvahelisi standardeid sisaldav kogumik (koondnimetus *IFRS* 2016) hõlmab üle 3200 lehekülje. Rahvusvahelise Arvestusstandardite Nõukogu tegevuse keskne eesmärk on töötada välja ühtsed, hea kvaliteediga, üleilmsed rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, mis peavad sätestama läbipaistva ja võrreldava info esitamise finantsaruannetes. (Ibid)

Eraldi standardina on välja töötatud standardikogumik väikestele ja keskmise suurusega majandusüksustele (*International Financial Reporting Standard for Small and Medium sized Entities - IFRS for SME*), mis anti välja 2009. aasta juulis. Tuntud ka kui „väike *IFRS*“. Erinevalt nn „suurest *IFRS*-ist“, mis kujutab paljudest standarditest koosnevat kogumit, on „väike *IFRS*“ üks mahukas standard, mille üldmaht enam kui kümme korda väiksem „suurest *IFRS*-ist“. „Väike *IFRS*“ on avaldatud 230 leheküljel ja koosneb 35 temaatilisest osast. Väike- ja keskmise suurusega majandusüksused on defineeritud kui majandusüksused, kelle aktsiaga ei kaubelda börsidel ja kelle finantsaruanded on koostatud info välistarbijatele (majandusüksuse juhtimises mitteosalevad omanikud, krediitdireitinguagentuurid, olemasolevad ja potentsiaalsed kreditorid, jne). (J. Alver, L. Alver 2011)

IASB väljastatavate standardite põhieesmärk oli ja on praegugi ühtlustada arvestus- ja aruandluspõhimõtteid üle maailma (Vainula et al 2016):

1. Soodustada rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite kasutamist rahvuslike raamatupidamise standardite asemel. See sobib eelkõige avaliku huvi üksustele,

kellel ei ole võimalusi oma standardeid välja töötada või kes ei näe mõtet sellele vahendeid kulutada.

2. Jätta oma standardid küll alles, aga lähendada neid pidevalt rahvusvaheliste standarditele. See sobib avaliku huvi üksustele, kes ei raatsi oma standarditest täielikult loobuda, aga on aru saanud vajadusest lähendada neid ühisele n-ö musterstandardile. Näiteks parandavad Suurbritannia ja Austraalia süstemaatiliselt rahvuslikke raamatupidamisstandardeid, et kaotada vastuolud rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega.

Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite areng on olnud kohati kiire. Järgmine alapeatükk keskendub *IFRS*-ide arengule.

2.2. *IFRS*-ide areng alates 1990. aastast

Rahvusvaheliste standardite läbimurre toimus 1990-ndate alguses soodsate asjaolude kokkulangemise tulemusena. Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid hakkasid enam-vähem valmis saama ulatuses, mis hõlmas juba suurema osa raamatupidamisarvestuse valdkondadest. Sotsialistlikust korrast vabanesid riigid, kellel oli plaanimajandusliku raamatupidamise asemele vaja moodsat süsteemi. Kõige lihtsam ja kiirem oli üle võtta rahvusvahelised raamatupidamise standardid. Ka Lääne-Euroopa arenenud riigid said aru, et vähemalt nende börsid võiksid aktsepteerida ühises keeles kirjutatud aruandeid. Valida oli kahe suure süsteemi vahel: *IAS* või *US GAAP*. Poliitilistel põhjustel eelistas enamik Euroopa riike *IAS*-i. (Vainula et al 2016)

Kuigi enamik maailma börsidest juba tunnustab ilma oluliste täiendusteta *IFRS*-i kohaselt koostatud aruandeid ametliku börsiaruandena, nõutakse USA börsidel praeguseni *IFRS*-i aruande juurde väga mahukat võrdlust aruandva ettevõtte finantsnäitajate võimalike erinevuste kohta, lähtudes *IFRS*-ist ja *US GAAP*-ist. Üleilmastumise ning ettevõtete riigipiire ja ookeane ületavate ettevõtete ühinemiste tõttu tehakse pidevat tööd, et *IFRS*-i ja *US GAAP*-i põhimõtteid ühtlustada.

Enne ühtse raamatupidamiskeele kasutuselevõtmist enamik Euroopa börsiettevõtteid koostas aruandeid oma riigi seaduste järgi. (Vainula et al 2016)

Alates aastast 2005 on rahvusvaheliste standardite rakendamine kõigile Euroopa Liidu börsiettevõtetele kohustuslik.

Rahvusvahelised raamatupidamisstandardid sisaldavad põhiliselt kaht liiki dokumente: standardeid ja nende tõlgendusi ehk interpretatsioone. Neile lisanduvad “raamatupidamisaruannete koostamise ja esitamise raampõhimõtted” (*Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements*), kus on defineeritud *IFRS*-is kasutatavad põhimõisted (vara, kohustis, tulu, kulu jne) ning aruannete koostamise aluspõhimõtted (võrreldavuse printsiip, tõese ja ausa kajastamise nõue jm). Üldjuhul on standard mitmekümneleheline materjal, kus on kümneid paragrahve. *IASB* standardite ametlik keel on inglise keel. (J. Alver, L. Alver 2017)

Rahvusvaheliste standardite tundmine ja rakendamine tundub XXI sajandi teisel kümnendil üsna loomulik. Alates aastast 2005 *IFRS*-i rakendamine kohustuslik Euroopa Liidu kõigi börsiettevõtete konsolideeritud aruannete koostamisel. USA *SEC* (*Securities and Exchange Commission*) langetas 2007. aasta sügisel otsuse, et ka USA börsidel võivad välismaa ettevõtted esitada aruandeid, mille koostamisel on lähtutud rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest. Finantsarvestuse arengut lähitulevikus tuleb seostada rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega. (Ibid)

Käesolev bakalaureusetöö keskendub rendiarvestust reguleerivale uuele rahvusvahelisele standardile. 1980-ndatel väljakujunenud, kinnitatud, aastate jooksul korduvalt muudetud rahvusvaheline standard *IAS 17* Rendiarvestus (*Leases*) on praegu kehtiv standard, mis 1. jaanuaril 2019 asendatakse uue standardiga. Uue standardi nimi jääb samaks, järjekorra numbriks on number 16 ehk *IFRS 16* Rendiarvestus. Järgmine alapeatükk keskendub rendiarvestusele lähtudes n-ö vana standardi arvestuspõhimõtetest ja avalikustamisnõuetest nii rentniku kui ka rendileandja aspektist.

2.3. IAS 17 Rendiarvestus

Rentimise reeglite arendamine algas tuhanded aastad tagasi. Rentimise (liisingu) olemust käsitles juba Vana-Kreeka filosoof Aristoteles umbes 350 aastat e.m.a. kirjutatud traktaadis „Rikkus seisneb kasutamises, mitte õiguses omada“. Rentimisealased reeglid töötati välja keiser Justinianuse ajal Vana-Roomas, kus hakati eristama kapitalirenti ja kasutusrenti. (J. Alver, L. Alver 2011)

Rentimine on populaarne vara finantseerimisvõimalus. Võrreldes omamisega pakub rentimine rohkem paindlikkust ja majanduslikke eeliseid. Rentides varaobjekti rentnik ei tee investeeringut nagu seda teeb laenu abil varaobjekti ostja. Paljudes jurisdiktsioonides rentimine aitab alandada ettevõtte maksukoormust. Rentnikul ei ole varaobjekti vananemisest tingitud varaobjekti väärtuse languse riski. Rendileandja jaoks tähendab rentimine rahakäivet, mis sisaldab intressi, mis on sageli kõrgem, kui turul kehtiv äri-laenu hind. Reeglina on rendilepingu lõpus rendil olnud varaobjektil ka jääkväärtus. (Epstein, Mirza 2003)

Eestis tegi kaks esimest rendilaadset tehingut 1992. aastal Hansapank. Esimesed suuremad tehingud toimusid 1993. aasta keskel, kui Hansapanga ja Tallinna Taksopargi tütarfirma Tulika Takso vahel sõlmiti kapitalirendileping kahekümne sõiduauto rentimiseks. (J. Alver, L. Alver 2011)

IAS 17 on rendiarvestust käsitlev standard, mille eelkäiaiks oli 1982. aastal vastu võetud *IAS 17 Accounting for Leases*. Standardit muudeti korduvalt ning praeguse nimetuse sai see 1997. aastal. Standardi IAS 17 eesmärk on kirjeldada rentnikele ja rendileandjatele arvestuspõhimõtteid ja avalikustamisnõudeid. (Ibid)

Rendilepingu sõlmimisel leping klassifitseeritakse kas kapitalirendilepinguks või kasutusrendilepinguks. Kapitalirendileping on selline leping, mille kohaselt kõik olulised riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud on kasutusrendilepingud. Rendilepingute kajastamine rentniku ja rendileandja seisukohast võib erineda. Nii rendileandja kui ka rentniku seisukohast eristatakse kahte liiki rendilepinguid: kapitali- ja kasutusrendilepinguid, kusjuures rendileandja seisukohast kapitalirent liigitatakse otseseks või müügitüüpi kapitalirendiks, sõltuvalt sellest, kas varaobjekt antakse üle rentnikule varaobjekti

soetusmaksumuses või maksumuses, mis erineb (üldreeglina on suurem) soetusmaksumusest. Rendileandja kannab kapitalirendile antud varaobjekti oma vara koosseisust välja ja kajastab nõude rentniku vastu tulevaste rendimaksete nüüdisväärtuses. Rentnik kajastab kapitalirendile võetud varaobjekti ja rendikohustise oma finantsseisundi aruandes (varaobjekt kajastatakse vara koosseisus rendimaksete nüüdisväärtuses, rendimaksete nüüdisväärtus kajastatakse kohustisena).

Rendilepingu klassifitseerimine kapitali- või kasutusrendilepinguks sõltub tehingu sisust, mitte lepingu juriidilisest vormist. IAS 17 kohaselt kannab renditud varaobjekti omandiga seonduvaid kõiki riske ja hüvesid rentnik siis, kui alljärgnevatest kriteeriumitest on täidetud vähemalt üks (Epstein, Mirza 2003):

1. Renditava varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi lõpuks üle rentnikule.
2. Rentnikul on optioon (õigus osta või müüa) osta renditavat varaobjekti hinna eest, mis on eeldatavasti oluliselt madalam selle varaobjekti reaalkärtusest optiooni realiseerumise kuupäeval ning rendi jõustumise hetkel on piisavalt kindel, et rentnik seda optiooni kasutab.
3. Lepinguperiood katab suure osa renditava varaobjekti majanduslikust elueast, isegi kui omandiõigus ei lähe üle.
4. Rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus suurem või peaaegu sama suur kui renditava varaobjekti reaalkärtus.
5. Renditud varaobjekt on niivõrd spetsiifiline, et ainult rentnik saab seda ilma suuremate modifikatsioonideta kasutada, mistõttu on tõenäoline rendilepingu pikendamine nii, et see katab suure osa varaobjekti majanduslikust elueast.
6. Kui rentniku algatusel rendilepingu ennetähtaegselt lõpetamisest rendileandjale tekitatud majanduslik kahju on rentniku kulu.
7. Kui varaobjekti jääkväärtuse reaalkärtuse muutusest tekkinud majanduslik kahju või kasu kandub üle rentnikule.
8. Kui rentnik saab jätkata rendilepingut turu tingimustest oluliselt soodsamatel tingimustel.

Ülalmärgitud kriteeriumitest viis esimest iseloomustavad rendilepingut kui kapitalirendilepingut, vähemalt ühe kriteeriumi täitmine annab põhjust lepingu

klassifitseerimiseks kapitalirendilepinguks. Kolm ülejäänud kriteeriumit on suunava iseloomuga, kindlat põhjust kapitalirendina klassifitseerimiseks ei anna, kuid viitavad vastavusele kapitalirendi tunnustega. Erandiks on kinnisvara (maa koos ehitisega) rendilepingute klassifitseerimine kapitalirendiks, kus esimene kriteerium peab olema alati täidetud. Esimese kriteeriumi täitmata jäämisel kinnisvara rendilepingut kapitalirendiks lugeda ei saa. (Epstein, Mirza 2003)

Kinnisvara rendilepingu klassifitseerimine kapitali- või kasutusrendilepinguks lähtudes kõigist ülaltoodud kriteeriumitest oleks keeruline, sest üldreeglina maa majanduslik eluiga mõõdetakse (kui üldse) sadades või isegi tuhandetes aastates (näiteks oleks renditud varaobjekti reaalkäituse arvutus, mis on vajalik teise ja neljanda kriteeriumi korral, keeruline ning keeruline ka oleks renditud varaobjekti majandusliku eluea arvutus, mis on vajalik kolmanda kriteeriumi korral).

Kehtiva rendiarvestuse standardi ehk IAS 17 kohaselt klassifitseeritakse rendileping kas kasutus- või kapitalirendilepinguks keskendudes lepingu sarnasusele varaobjekti soetamisega. Kui rendilepingu majanduslik sisu on sarnane varaobjekti soetamisega, siis rendileping klassifitseeritakse kapitalirendilepinguks ning varaobjekt ja kohustis kajastatakse ettevõtte finantsseisundi aruandes. Kõik teised rendilepingud klassifitseeritakse kasutusrendilepinguteks ning ei kajastata ettevõtte finantsseisundi aruandes, need on n-ö bilansivälised rendilepingud. Bilansivälised kohustised kajastatakse sarnaselt (lisa)teenuste lepingutega ehk kehtiva lepingu alusel eksisteeriv, kuid bilansiliste kohustiste koosseisus kajastamata kohustis kajastatakse kasumiaruandes tekkepõhiselt perioodikuluna (näiteks koolitusteenus).

Uue ja vana standardi võrdlemiseks kasutatakse autori improviseeritud rendilepingu andmeid. Järgnevalt on esitatud autori koostatud näide.

Näide:

- varaobjekti rent viieks aastaks alates 1. jaanuarist 2017 ilma lepingu ühepoolse katkestamise võimaluseta;
- varaobjekti kasutatakse toodete valmistamisel;
- rendimakse aastas on 100 000 eurot;
- rendimaksed sooritatakse avansina ehk perioodi algul;
- rentnik kasutab intressimäära 10%;
- soetusmaksumuse mahaarvamine toimub lineaarsel meetodil, jääkväärtus on 0 eurot;
- varaobjekti majanduslik eluiga on 25 aastat;
- varaobjekti reaalkväärtus seisuga 01.01.2017 on üks miljon eurot.

Lähtudes IAS-is 17 esitatud rendilepingu klassifitseerimise kriteeriumitest liigitatakse näites toodud rendileping kasutusrendilepinguks. Klassifitseerimisel lähtuti neljast esimesest kriteeriumist:

1. Renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi lõpuks üle rentnikule.
2. Rentnikul ei ole optiooni osta renditavat varaobjekti.
3. Lepinguperiood katab 1/5 osa renditava varaobjekti majanduslikust elueast.
4. Rendi jõustumise hetkel on rendimaksete nüüdiseväärtus väiksem kui renditava varaobjekti reaalkväärtus.

Kehtiva rahvusvahelise rendiarvestuse standardi kohaselt kasutusrendi tingimustel renditud varaobjekt (näites esitatud rendilepingu alusel) rentniku finantsseisundi aruandes ei kajastu ning rendikulu kajastatakse tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul. Rendileandja kajastab varaobjekti oma vara koosseisus, rendimaksed kajastatakse tuluna tekkepõhiselt rendiperioodi jooksul, samuti kajastatakse varaobjekti depretsiatsioonikulud. Järgmises alapeatükis keskendutakse rendiarvestusele lähtudes mõlemast standardist ning tuuakse välja põhjused, miks uus standard on täiuslikum, kui vana.

2.4. Vajadus uue standardi järele

Võrreldes eelmise sajandiga pööravad finantsaruannete kasutajad üha rohkem tähelepanu finantsaruannete usaldusväärsusele ja läbipaistvusele. *IAS 17* on saanud palju kriitikat finantsaruannete kasutajatelt, kes arvavad, et need ettevõtted, kellel on kasutusrendikohustiste osatähtsus bilansimahus suur ei kajasta oma finantsaruannetes tõelist olukorda ehk ei kajasta kõiki oma varasid vara koosseisus. (Öztürk, Sercemeli 2016)

Vastavalt 2005. aastal tehtud USA *SEC* tähelepanekule, kajastavad börsil noteeritud ettevõtted rendilepinguid bilansiväliselt summas, mis ületab ühe triljoni USA dollari piiri. Lisamuret tekitavaks kohaks oli asjaolu, et rendilepinguid puudutav informatsioon ei ole piisavalt läbipaistev. Probleemide lahendamiseks algatasid *IASB* ja *FASB* projekti, mille eesmärgiks oli täiendada rendilepingute arvestuse standardit. Üldjoontes pidi täiendus seisnema selles, et rentnik hakkab kajastama bilansis varasid ja kohustisi, mis tekivad pikaajalise (kestvusega 12 kuud ja enam) rendilepingu sõlmimise tagajärjel. (*Effects analysis* 2016)

Rendileping annab rentnikule õiguse kasutada renditud varaobjekti kindlaksmääratud perioodi jooksul ning selle perioodi vältel renditasu tasumise kohustus tekitab kohustise. Vastavalt kehtiva rendiarvestuse standardi põhimõtetele suurem osa rendilepinguid ei ole kajastatud finantsseisundi aruandes. Puuduva informatsiooni suurusjärk varieerub sõltuvalt majandussektorist, tööstusharust, ettevõttest. Rendilepingutega seotud informatsiooni ebapiisav läbipaistvus või selle puudumine finantsaruannetes tähendab seda, et avaliku huvi üksused, investorid ja analüütikud ei saa võrrelda ettevõtete finantsaruandeid (ettevõtete, kes laenab raha varaobjekti soetamiseks ja kes rendib varaobjekti) ega hinnata finantstulemusi, ilma, et eelnevalt oleks tehtud vajalikud korrigeerimised.

IASB ja *FASB* ühise arvamuse kohaselt annab rendileping rentnikule õiguse kasutada varaobjekti ning samaaegselt rendileping kohustab raamatupidamiskohustuslast varaobjekti kasutamise eest tasu maksma. Raamatupidamise vaatenurgast oleks tegu justkui vara ja kohustisega, kuid enamik kehtiva standardi järgi kirjendatud tehinguid ei kajastu ettevõtete finantsseisundi aruandes. *IAS 17* järgi koostatud majandusaasta aruannetes on need varad ja kohustised kajastatud reguleerimata kujul aruannete lisades. Bilansiväliselt kajastatud renditud

varaobjekt on ressurss, mis eeldatavasti toob ettevõttele tulevikus majanduslikku kasu. Olulisuse põhimõttest lähtudes selline ressurss peab olema kajastatud vara koosseisus. Eelnimetatud asjaolu ei ole reguleeritud kehtiva rendiarvestuse standardiga, kuid on reguleeritud uue, 2019. aastal jõustuvaga standardiga. Vastavalt *IASB* ootustele uue rendiarvestuse standardi kasutuselevõtt (*Effects analysis* 2016):

1. Vähendab vajadust korrigeerida rendiga seonduvaid finantsnäitajaid, mis peaks lihtsustama ja tõhustama avaliku huvi üksuste tööd.
2. Lisab läbipaistvust ettevõtete finantsaruannete võrreldavuse protsessi (nende ettevõtete finantsaruannete võrdlus, kes rendivad varaobjekti ja kes laenavad raha, et varaobjekt soetada).
3. Teeb renditehingutega seonduvat informatsiooni kättesaadavamaks turu kõigi huvigruppide jaoks.

Enne uue standardi väljaandmist või olemasoleva standardi muutmist teeb *IASB* muudatusega kaasnevate kulude ja tulude prognoosi. Hinnatakse mõju nii finantsaruannete ettevalmistajatele kui ka kasutajatele. *IASB* arvab, et täiendatud ja parendatud rahvusvaheline rendiarvestuse standard aitab kaasa paremate majanduslike otsuste langetamisele.

Ettevõtte valitseva mõju all olevad ressursid on näiteks kontoriruumid, ehitustehnika, tootmishooned, transpordivahendid jne. Nende ressursside abil loodavad ettevõtted genereerida majanduslikku kasu. Ressursse kajastatakse finantsseisundi aruandes või bilansiväliselt. Uue rendiarvestuse standardi sisu ja mõte seisnevad selles, et rentnik hakkab kajastama bilansis varasid ja kohustisi, mis tekivad rendilepingu sõlmimise tagajärjel. 2016. aasta jaanuaris *IASB* poolt valminud *IFRS* 16 eesmärk on parandada rendiarvestuse reeglistiku ning asendada *IAS* 17 koos kõigi interpretatsioonidega. Selle reaalne mõju ettevõtete finantsaruannetele (erinevate huvirühmade seisukohast) hakkab selguma alles alates 2020. aastast, kuna uus standard rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele (seisuga 31.03.2017 *IFRS* 16 ei ole veel Euroopa Liidus vastu võetud). Uut standardit käsitleb järgmine alapeatükk. *IFRS*-i 16 rakendumisel rendileandja arvestuse aspektist põhimõttelisi muudatusi ei ole, uue standardi põhimõtted rentniku jaoks muutuvad oluliselt.

2.5. IFRS 16 Rendiarvestus

Uue standardi peamine mõte seisneb selles, et ettevõtja, kes kasutab varaobjekti rendilepingu alusel, peab kajastama lepingust tulenevad varalised suhted oma raamatupidamises ehk identifitseerima ressursid ja nende allikad.

Jaanuaris 2016 IASB väljaantud standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Rendileping annab rentnikule õiguse kasutada varaobjekti. Tasu varaobjekti kasutamise eest on rendimakse. Rendileping, mille periood on pikem kui üks aasta, klassifitseeritakse varaobjekti finantseerimiseks. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirendiks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli, mille kohaselt rentnikud peavad (*Project summary and feedback statement* 2016):

1. Arvele võtma varad ja kohustised kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute korral, v.a juhul, kui renditav varaobjekt on väikese väärtusega.
2. Kajastama kasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustistelt.

IFRS 16 arvestuspõhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 arvestuspõhimõtetega, ehk rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirendideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kuigi rentimine ja lisateenused sisalduvad sageli ühes ja samas lepingus, võib lisateenustega seonduv olla kajastatud bilansiväliselt. Rendilepingus sisalduva lisateenuse üheks näiteks (lennunduse valdkonnas) on „wet lease“-nimeline lisateenus. Lennukite rentimisel eristatakse kaht rendi liiki, „dry lease“ ja „wet lease“. Esimesel juhul on tegemist lennuki rentimisega ilma ühegi meeskonnaliikmeta. Teisel juhul on tegemist lennuki rentimisega koos vähemalt ühe meeskonnaliikmega. (*Do ...* 2007)

IFRS 16 rakendub ainult rendile või rendina käsitletud lepingu osadele. Uue standardi kohaselt ei pea rentnik kajastama vara ja kohustisi, mis tulenevad:

- a) 12-kuuliste või lühemate lepingute renditehingutest;
- b) väikese väärtusega vara rentimisest.

Väikese väärtusega varade näiteks on (Poole 2016): sülearvutid, kontorimööbel, telefonid ning (Wilson 2016): varad maksumusega kuni viis tuhat USA dollarit. Vastavalt IASB kehtestatud väikese väärtusega vara lävele, vara väärtusega üle viie tuhande USA dollari väikese väärtusega varaks ei loeta.

Uue ja vana standardi võrdlemiseks kasutatakse autori improviseeritud rendilepingu andmeid, mis on esitatud alapeatükis 2.3. Lähtudes IFRS 16 arvestuspõhimõtetest nii rentniku kui ka rendileandja vaatevinklist liigitatakse näites toodud rendileping kapitalirendiks. Liigitamisel lähtutakse uue rendiarvestuse standardi nõudest, et rentnik peab arvele võtma varad ja kohustised kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute korral, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega. Alapeatükis 2.3. esitatud näites varaobjekt renditakse viieks aastaks ning renditud varaobjekt ei ole väheväärtuslik vara. Kapitalirendi tingimustel renditud varaobjekt kajastatakse vara koosseisus selle reaalväärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on väiksem. Samas summas kajastatakse ka rendimaksete tasumise kohustus ehk rendikohustus. Tulevikus tasutavate rahasummade nüüdisväärtuse arvutamisel rakendatakse raha ajaväärtuse kontseptsiooni, sest hetkel kasutada olev rahasumma on väärtuslikum, kui tulevikus kasutada olev rahasumma. Varade rentimise puhul on tavapärane, et rendimaksete summad on võrdsed ja maksed toimuvad võrdsete ajavahemike järel. Sellisel juhul on tegemist annuiteediga. Kui rendimaksete tasumise kohustus on rendiperioodi algul, mis on varade rentimise korral tavapärane, tuleb rendimaksete nüüdisväärtuse arvutamisel lähtuda avanssannuiteedi tingimustest. Autori koostatud näite korral ongi tegemist avanssannuiteediga (perioodide arv 5 ja intressimäär 10%) ning nüüdisväärtuse tegur on 4,16986.

Varaobjekti maksumus kajastatakse kuluna rendiperioodi jooksul (antud varaobjekti puhul kasutatakse selleks lineaarset meetodit), intressikulu arvestatakse rendikohustise jäägilt kasutades intressimäära. Varaobjekti rendiarvestuse, rendimaksete, depretsatsioon- ja intressikulude esitamiseks on koostatud graafik, mis on toodud tabelis 1. Seisuga 01.01.2017 (enne esimest rendimakse tasumist) varaobjekti bilansiline maksumus ja rendikohustise summa on 416 986 eurot. Seisuga 01.01.2017 (peale esimest rendimakse tasumist) varaobjekti bilansiline maksumus on 416 986 eurot ja rendikohustise jääk on 316 986 eurot.

Tabel 1. Varaobjekti rendi- ja kulumiarvestuse graafik eurodes

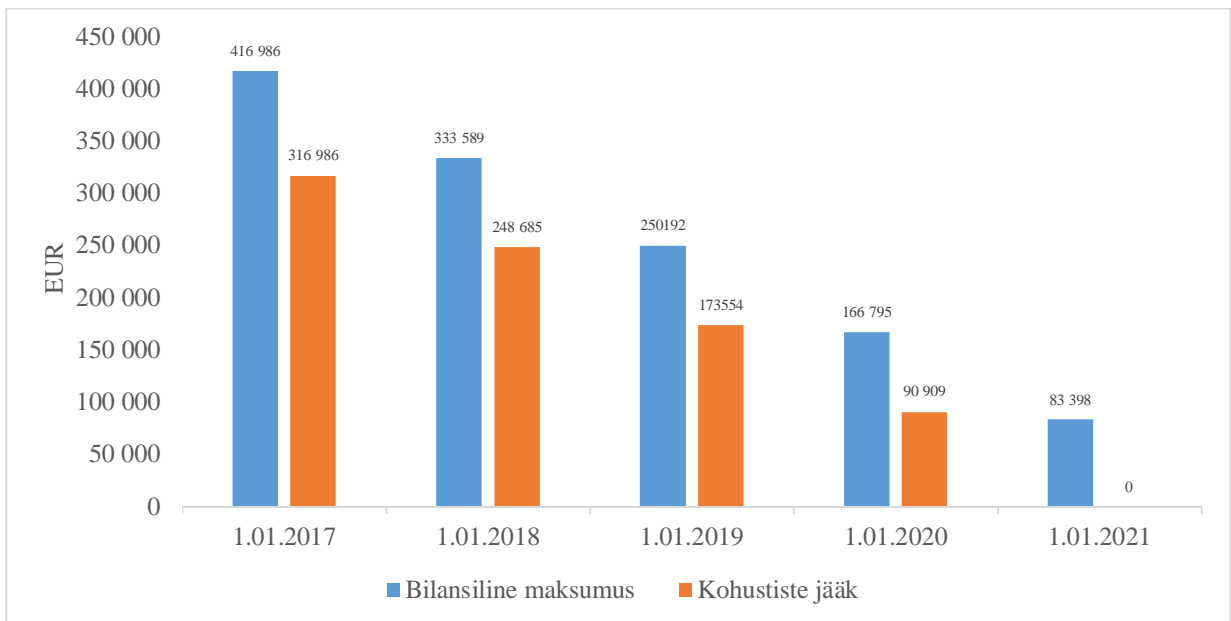
	Rendimakse	Rendikohustise jääk	Intressikulu	Rendimaksete kohustise vähendamine	Depretsatsioonikulu
1.01.2017		416 986			
1.01.2017	100 000	316 986		100 000	
31.12.2017		316 986	31 699		83 397
1.01.2018	100 000	248 685		68 301	
31.12.2018		248 685	24 869		83 397
1.01.2019	100 000	173 554		75 131	
31.12.2019		173 554	17 355		83 397
1.01.2020	100 000	90 909		82 645	
31.12.2020		90 909	9 091		83 397
1.01.2021	100 000	0		90 909	
31.12.2021		0	0	0	83 397

Allikas: autori koostatud näite alusel

Näites toodud varaobjekti kajastamine uue ja vana rendiarvestuse standardi kohaselt on erinev, seega sõltuvalt rakendatud standardist on finantsaruanded samuti erinevad. Alapeatükkides 2.3. ja 2.5. esitatud näite andmete alusel analüüsitakse uue ja vana standardi erinevuseid järgmises alapeatükis, kasutades selleks horisontaalanalüüsi meetodit.

2.6. Uue ja vana standardi võrdlus

Alapeatükis 2.3. näites esitatud varaobjekti kajastamine vana rendiarvestuse standardi kohaselt vara koosseis ei muutu ning rendikulu kajastatakse tekkepõhiselt. Sama varaobjekti esmakordsel kajastamisel uue rendiarvestuse standardi kohaselt suureneb ettevõtte bilansimaht rendikohustise nüüdisväärtuse võrra. Autori koostatud näites renditud varaobjekti esmakordsel kajastamisel *IFRS* 16 nõuete kohaselt suureneb ettevõtte bilansimaht 416 986 euro võrra. Rendilepingu esimesel päeval, 01.01.2017, tasutakse esimene rendimakse ning pärast esimest rendimakset rendikohustise jääk hakkab erineva varaobjekti bilansilisest maksumusest. Varaobjekti maksumuse kuluna kajastamise määr on 20% ning tema bilansiline maksumus väheneb lineaarselt. Rendikohustise jäägi vähenemine on igal perioodil erinev ning ei kattu bilansilise maksumusega. Renditud varaobjektiga seotud dünaamika finantsseisundi aruande aspektist on toodud joonisel 1.

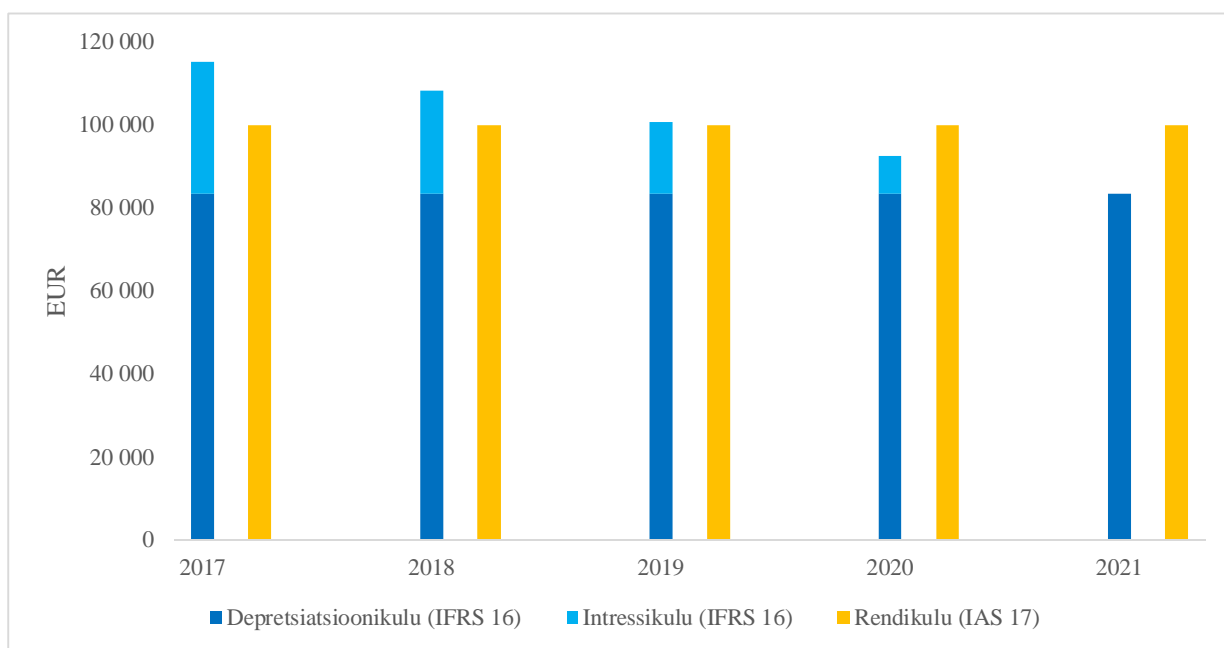


Joonis 1. Renditud varaobjekti bilansiline maksumus vs rendikohustise jääk

Allikas: autori koostatud näite alusel

Renditud varaobjekti bilansiline maksumus on rendikohustisest suurem: 1. aastal ligikaudselt 32 protsenti, 2. aastal ligikaudselt 34 protsenti, 3. aastal ligikaudselt 44 protsenti, 4. aastal ligikaudselt 83 protsenti ning 5. aastal 100 protsenti võrra.

Renditud varaobjektiga seotud dünaamika kasumiaruande aspektist on toodud joonisel 2, millel on toodud varaobjekti rentimisega seonduvad kulud nii *IAS 17* kui ka *IFRS 16* kohaselt kajastamise korral.



Joonis 2. Kulude struktuur

Allikas: autori koostatud näite alusel

Joonisel 2 tumesinisega märgitud depretsatsioonikulu (*IFRS 16* korral) rendiperioodi jooksul ei muutu (näites esitatud tingimuste kohaselt), intressikulu (märgitud helesinisega) väheneb rendiperioodi jooksul ning rendiperioodi viimasel aastal intressikulu on 0 eurot (näites esitatud tingimuste kohaselt). Kasutusrendiks klassifitseeritud varaobjekti kajastamine kasumiaruande aspektist on järgmine: rendikulu kajastatakse igal perioodil tekkepõhiselt ning kulu kajastub kasumiaruandes ühel kirjel (enne ärikasumit). Kapitalirendiks klassifitseeritud

varaobjekti kajastamine nõuab aga kaht liiki kulude eristamist ja arvutamist: depretsatsioon- ja intressikulu, mis kajastatakse igal perioodil tekkepõhiselt ning kasumiaruandes kajastuvad eraldi kahel erineval kirjel depretsiooni- ja intressikuluna. Seega *IFRS* 16 kohaselt nihkuvad (osaliselt) kasumiaruandes kajastatavate kulude kirjed allapoole ärikasumit. Näitamaks varaobjekti rentimisega seonduvate kulude kajastamist vana ja uue standardi kohaselt ning toomaks välja kulude kirjete paiknemise (kasumiaruandes) erinevused, on koostatud tabel 2. Vastava kirje paiknemise lahter on märgitud värviga.

Tabel 2. Erinevused kasumiaruandes sõltuvalt rakendatud standardist

Kirje	<i>IAS</i> 17	<i>IFRS</i> 16	Selgitus erinevuse kohta
Müügitulu			uue standardi korral ei erine
Müüdüd toodangu kulu	100 000 eurot		uue standardi korral on väiksem
Depretsatsioonikulu		83 397 eurot	uue standardi korral on suurem
Ärikasum			uue standardi korral on suurem
Intressikulu		31 699 eurot	uue standardi korral on suurem
Puhaskasum			uue standardi korral oluliselt ei erine

Allikas: autori koostatud näite alusel

Kassapõhise finantsaruande ehk rahakäibe aruande aspektist autori näites toodud rendilepingu rendimaksete kirjed paiknevad sõltuvalt rakendatud standardist erinevalt. *IAS* 17 kohaselt paikneb rendimakse kirje rahakäibe aruande põhitegevuse osas. *IFRS* 16 kohaselt paikneb rendimakse kirje kas osaliselt põhitegevuse ja finantseerimistegevuse osades või ainult finantseerimistegevuse osas. Näitamaks autori koostatud näites toodud varaobjekti rentimisega seonduva rahakäibe vana ja uue standardi korral ning toomaks välja rahakäibe aruande kirjete paiknemise erinevused, on koostatud tabel 3. Vastava kirje paiknemise lahter on märgitud värviga.

Tabel 3. Erinevused rahakäibe aruandes sõltuvalt rakendatud standardist

Kirje	IAS 17	IFRS 16	Selgitus erinevuse kohta
Rahajäägi muutus põhitegevusest	100 000 eurot	83 397 eurot	uue standardi korral on väiksem
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest			uue standardi korral ei erine
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		16 603 eurot	uue standardi korral on suurem
Rahajäägi kogumuutus			uue standardi korral ei erine

Allikas: autori koostatud näite alusel

Rahajäägi kogumuutus jääb samaks sõltumata rakendatud standardist. Tabel 3 on koostatud näites toodud varaobjekti alusel, mida kasutatakse toodete valmistamisel, seepärast paikneb rendimakse kirje osaliselt põhitegevuse ja finantseerimistegevuse osades. Üldreeglina kapitalirendimakse kirje paikneb finantseerimistegevuse osas, sest ettevõtte seisukohast on nii kapitalirent kui ka kasutusrent finantseerimisvõimalused.

Järgmises peatükis kirjeldatakse uue rendiarvestuse standardi kvantitatiivset ja kvalitatiivset mõju Eesti börsiettevõtete finantsaruannetele ning arutletakse töö tulemuste üle.

3. UUE STANDARDI MÕJU EESTI BÖRSIETTEVÕTETE FINANTSARUANNETELE

3.1. Eesti börsiettevõtete tutvustus

Käesoleva töö eesmärk on välja selgitada, millisel määral mõjutab uus rahvusvaheline rendiarvestuse standard Eesti börsiettevõtete finantsaruandeid. Valim on koostatud lähtudes Nasdaq OMX Baltic börsil (põhinimekirjas) noteeritud Eesti ettevõtete esinduslikkuse põhimõttest. Järgnevalt tutvustatakse lühidalt Eesti börsiettevõtteid.

AS Tallinna Kaubamaja Grupp ning tema 17 tütarettevõtet on jaekaubanduse ja sellega seotud teenuste osutamisega tegelevad ettevõtted. 2016. aasta lõpus andis Tallinna Kaubamaja Grupp tööd enam kui 4100 töötajale. AS Tallinna Kaubamaja Grupp on suurim Eesti jaekaubanduskett. (AS Tallinna Kaubamaja Grupp 2017)

AS LHV Group on suurim kodumaine finantsgrupp ja kapitali pakkuja Eestis. Grupis on viis tütarettevõtet. AS-i LHV Group peamiseks tütarettevõteteks on AS LHV Pank ja AS LHV Varahaldus. LHV pangateenuseid kasutab üle 144 000 kliendi ja LHV pensionifondidel on üle 204 000 kliendi. LHV-s töötab üle 330 inimese. (AS LHV Group 2017)

AS Arco Vara ning tema kontserni kuuluvate ettevõtete tegevus hõlmab kinnisvaraarendust ning kinnisvaraga seotud teenuseid. Kontserni aktiivseteks turgudeks on Eesti, Läti ja Bulgaaria. Kontserni tegevus on jaotatud kaheks tegevussegmendiks: teenindusdivisjon ja arendusdivisjon. Seisuga 31.12.2016 kuulus kontserni 21 ettevõtet. Kontserni heaks töötavate inimeste arv oli 31.12.2016 seisuga 110. (AS Arco Vara 2017)

Baltika Grupp, mille emaettevõte on AS Baltika, tegeleb rahvusvahelise rõivakaubandusega. Baltika Grupp arendab ja opereerib rõivabrände: Monton, Mosaic, Baltman, Bastion ja Ivo Nikkolo. Baltika kasutab vertikaalselt integreeritud ärimudelit, mis ühendab

rõivakolleksioonide loomise, tootmise, tarneahela juhtimise, logistika ja hulgi- ning jaekaubanduse. Seisuga 31. detsember 2016 oli kontsernil 128 kauplust, nende hulgas 33 frantsiisipoodi Hispaanias, Ukrainas, Valgevenes ja Venemaal. 2016. aastal oli keskmine töötajate arv Baltika Grupis 1073. (AS Baltika 2017)

AS-i Ekspress Grupp tegevus on jagatud kolmeks segmendiks - meedia, trükiteenuste ja meelelahutuse segmendiks. Seisuga 31.12.2016 kuulus kontserni 14 ettevõtet ning 2016. aastal töötas kontsernis keskmiselt 1570 töötajat. (AS Ekspress Grupp 2017)

AS Harju Elekter toodab elektriseadmeid alates 1968. aastast. Kontserni põhitegevus on elektrienergia jaotusseadmete ning automaatika- ja juhtimiskeskuste disain, tootmine ja turustamine energia- ja tööstussektori ning infrastruktuuri tarbeks. Kontserni toodangust 78% turustatakse väljaspool Eestit. 2016. aastal oli keskmine töötajate arv Harju Elekter kontsernis 455. (AS Harju Elekter 2017)

Merko Ehitus kontsern keskendub ehituse peatöövõtule ning professionaalsele ehituse ja kinnisvaraarenduse täislahenduse pakkumisele. AS Merko Ehitus on Baltimaade juhtiv ehitusfirma ning on suurim Baltimaade börsil noteeritud ehitusfirma. 2016. aastal töötas kontsernis 797 inimest. (AS Merko Ehitus 2017)

Kontsern Olympic Entertainment Group on juhtiv hasartmänguteenuste osutaja Balti riikides ning opereerib kasiinosid Slovakkias, Itaalias ja Maltal. Kontserni aktsiad on noteeritud Nasdaq OMX Baltic ja Varssavi börsil. Seisuga 31. detsember 2016 kuulus kontserni 120 kasiinot ja 31 panustamispunkti. Kontsern opereeris 31. detsember 2016 seisuga Eestis 24, Lätis 54, Leedus 18, Slovakkias 8, Itaalias 15 ja Maltal 1 kasiinot. Kokku annab kontsern kuues riigis tööd 3001 töötajale. (AS Olympic Entertainment Group 2017)

AS Skano Group kontserni põhitegevuseks on ehitusmaterjalide ja mööbli tootmine ning mööbli ja sisustuskaupade jaekaubandus. Kontserni peamisteks turgudeks on Skandinaavia, Venemaa, Suurbritannia, Portugal ning Baltikum. Kontserni keskmine töötajate arv 2016. aastal oli 295. (AS Skano Group 2017)

AS Tallinna Vesi on Eesti suurim vee-ettevõte, mis pakub vee- ja kanalisatsiooniteenust ligikaudselt kolmandikule Eesti elanikest. AS Tallinna Vesi teenindab enam kui 22 000 klienti ja 460 000 lõpptarbijat Tallinnas ja selle lähiümbruses. 2016. aasta lõpu seisuga töötas

Tallinna Vesi AS-is ning tütarettevõttes OÜ Watercom tähtajatu lepinguga ühtekokku 311 inimest. (AS Tallinna Vesi 2017)

AS PRFoods tegeleb kalatoodete tootmise ja müügiga Soome ja Eesti turul ning kalakasvatusega Rootsis ja Soomes. AS PRFoods on suurim Eesti kalatoodete tootja. 2016. aasta lõpu seisuga kuulus kontserni kokku viis tütarettevõtet ning töötas kontsernis 198 inimest. (AS PRFoods 2017)

AS Silvano Fashion Group on valdusettevõte, mille omanduses on naistepesu disaini, tootmise, hulgimüügi, frantsiisimüügi ja jaekaubandusega seotud kaksteist ettevõtet. Kontserni peamised müügiturud on Venemaa, Valgevene, Ukraina ja Balti riigid. 2016. aasta 31. detsembri seisuga töötas kontsernis 2163 töötajat. (AS Silvano Fashion Group 2017)

AS Nordecon alustas tegevust 1989. aastal ning on tänaseks kasvanud Eesti üheks suuremaks ehituskontserniks. 2016. aasta lõpu seisuga kuulus kontserni kolmteist tütarettevõtet ning töötas kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 684 inimest. (AS Nordecon 2017)

AS Tallink Grupp koos tütarettevõtetega on Euroopa juhtiv laevandusettevõte, mis pakub kõrgetasemelisi reisijateveoteenuseid Läänemerele. Kontsernile kuuluvad laevad sõidavad Läänemerele Eesti-Soome-Rootsi-Läti vahelistel liinidel. Lisaks opereerib Tallink nelja hotelli Tallinnas ja üht Riias ning tegeleb ka taksondusega. Seisuga 31.12.2016 kuulus kontserni 44 äriühingut ning töötas kontsernis 7234 inimest. (AS Tallink Grupp 2017)

Valimi koosseisus ehk Nasdaq OMX Baltic börsil (põhinimekirjas) noteeritud Eesti ettevõtete seas on neliteist ettevõtet kümnest erinevast majandusharust. Nasdaq OMX Baltic börsil noteeritud Eesti ettevõtete põhinimekiri ja sellesse kuuluvate ettevõtete andmed seisuga 31.12.2016 on esitatud lisa 3.

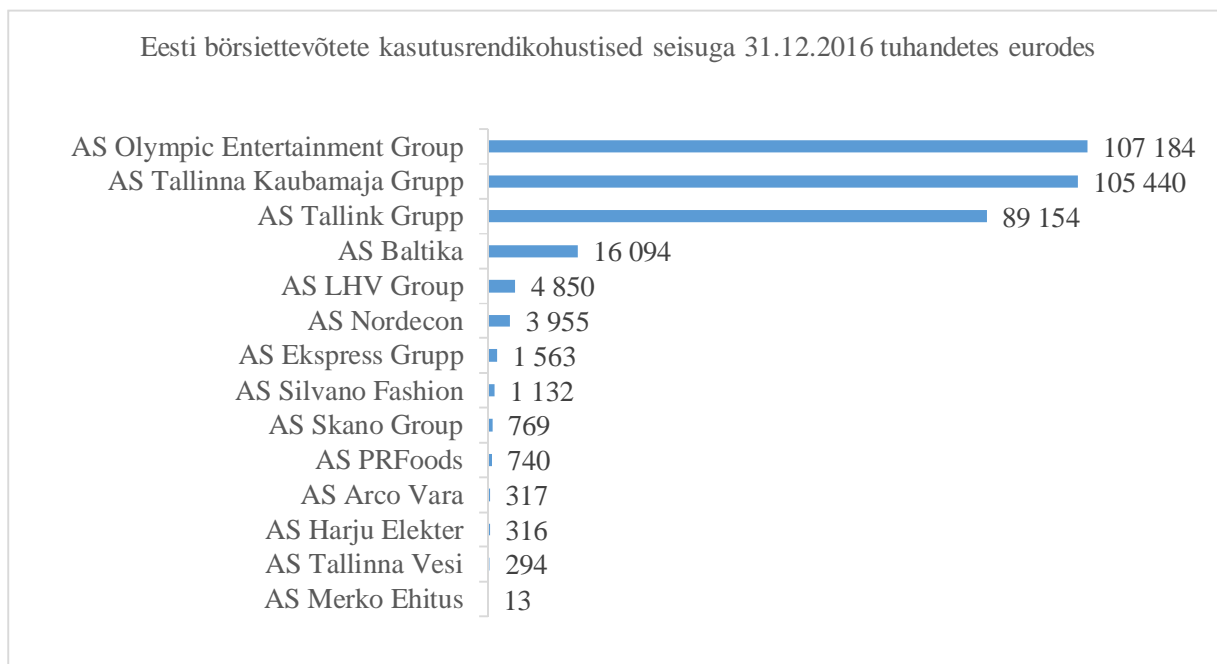
Järgmises alapeatükis keskendutakse Eesti börsiettevõtete kasutusrendikohustistele ning sellele, millisel määral mõjutab uus rendiarvestuse standard valimi moodustavate ettevõtete finantsaruandeid.

3.2. Bilansimahu muutuse mõju Eesti börsiettevõtete finantsaruannetele

Uue standardi rakendamisel kasutusrendilepinguks mittekvalifitseeruva rendilepinguga (mitteväheväärtusliku varaobjekti rent perioodiks kestvusega üle 12 kuud) seotud tulevaste perioodide rendimaksete kohustis kajastatakse finantsseisundi aruandes ning varaobjekt kajastatakse vara koosseisus tulevaste perioodide rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses (tingimusel, et renditud varaobjekti reaalkväärtus on suurem, kui rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus). Eelmärgitud sündmuste tulemusel finantsseisundi aruande maht suureneb (kapitalirendi tingimustel renditud varaobjekti esmakordsel kajastamisel uue standardi kohaselt aktiva ja passiva suurenevad tulevaste rendimaksete nüüdisväärtuse võrra). Bilansimahu muutus mõjutab finantsaruandeid. Selles peatükis keskendutakse Eesti börsiettevõtete kasutusrendikohustistele (on tõenäoline, et uue standardi kohaselt tuleb need kajastada kapitalirendikohustistena) ning hinnatakse bilansimahu muutuse mõju Eesti börsiettevõtete finantsaruannetele.

Eesti börsiettevõtete koguvara kogumaht seisuga 31.12.2016 on ligikaudselt neli miljardit eurot. Kasutusrendi tulevaste perioodide rendimaksete summa kokku seisuga 31.12.2016 on ligikaudselt 332 miljonit eurot, mis kooskõlas kehtiva rendiarvestuse standardiga ei kajastu finantsseisundi aruandes. Uue rendiarvestuse standardi kohaselt rentniku vaatevinklist kasutusrendilepingust tulenevad varaobjekti omandiõigus ja rendimaksete tasumise kohustus kajastatakse vastavalt vara ja kohustisena renditud varaobjekti reaalkväärtuse või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses (valitakse vähim). Oletades, et renditud varade reaalkväärtus on suurem, kui rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus uue standardi rakendamisel Eesti börsiettevõtete bilansimaht suureneb kasutusrendi tulevaste perioodide rendimaksete kohustiste miinimumsumma nüüdisväärtuse võrra.

Eesti börsiettevõtete kasutusrendikohustised (tulevaste perioodide rendimaksed) seisuga 31.12.2016 on esitatud joonisel 3. Uus standard mõjutab enim nende ettevõtete finantsaruandeid, kellel bilansiväliselt kajastatud rendikohustiste osatähtsus koguvaras on suur, sest mida suurem bilansiväliselt kajastatud kasutusrendikohustis, seda suurem on finantsseisundi aruande muutus ja vastupidi.



Joonis 3. Eesti börsiettevõtete kasutusrendikohustised seisuga 31.12.2016

Allikas: autori koostatud, lisas 4 esitatud allikate alusel

Joonise 3 ainuüksi visuaalsel vaatlusel ei jää märkamatuks asjaolu, et kasutusrendilepingutega seotud kohustised (kokku on ligikaudselt 332 miljonit eurot) on ettevõteti väga erinevad. Valimi neljateistkümnest ettevõttest nelja ettevõtte kasutusrendikohustised kokku moodustavad ligikaudselt 96% kogu valimi kasutusrendikohustistest.

Valimi koguvärra suureneb kasutusrendi tulevaste perioodide rendimaksete (ligikaudselt 332 miljonit eurot) nüüdisväärtuse võrra, mille arvutamiseks on vaja teada rendilepingu pikkust, ühe perioodi rendimakse suurust ja diskontomäärä. Oletades, et valimi ettevõtete bilansiväliselt kajastatud rendilepingute keskmine pikkus on viis aastat (lähtuvalt lisas 3 esitatud ettevõtete 2016. aasta majandusaasta aruannete lisades toodud rendiperioodide pikkustest) ja diskontomäär viis protsenti (lähtuvalt Euroopa Liidus valitsevast soodsast finantseerimiskeskonnast), kasutusrendi tulevaste perioodide rendimaksete nüüdisväärtus on ligikaudselt 260 miljonit eurot. Rendimaksete nüüdisväärtuse arvutamiseks on kasutatud järgmist valemit:

$$NV_{i,n} = TV \div (1 + i)^n, \text{ kus}$$

$NV_{i,n}$ – kasutusrendi tulevaste perioodide rendimaksete nüüdisväärtus;

TV – kasutusrendi tulevaste perioodide rendimaksete tulevane väärtus;

i – diskontomäär;

n – rendiperioodi pikkus (aastate arv).

Valimi nelja ettevõtte kasutusrendikohustised kokku moodustavad ligikaudselt 96% kogu valimi kasutusrendikohustistest. Muutused raamatupidamisbilansis ja kasumiaruandes mõjutavad finantsaruannete analüüsimisel kasutatavaid finantsnäitajaid. Tabelis 4 on toodud nelja kõige suurema rendikohustise osatähtsusega ettevõtte finantsnäitajate dünaamika (tabel 4 on koostatud lisas 5 esitatud andmete alusel), lähtudes nii tegelikest kui ka uue standardiga n-ö mõjutatud andmetest (tabelis tähistatud vastavalt IAS 17 ja IFRS 16). Tabelis 4 näiteks esitatud finantsnäitajad on järgmised:

- Võlakordaja – varade finantseerimist ja võlakoormust iseloomustav kapitalistruktuuri suhtarv;
- Koguvara puhasrentaablus – firma efektiivsust kasumi teenimisel ja finantsedukust iseloomustav rentaablussuhtarv *ROA (Return on assets)*;
- Põhivara käibesiduvus – ettevõtte varade kasutamise intensiivsust ja efektiivsust iseloomustav suhtarv;
- Kulumieelne ärikasum – ettevõtte põhitegevuse tõhusust iseloomustav näitav *EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation, amortisation)*.

Tabel 4. Ettevõtete finantsnäitajad

	AS Olympic Entertainment Group		AS Tallinna Kaubamaja Grupp		AS Tallink Grupp		AS Baltika	
	IAS 17	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16	IAS 17	IFRS 16
Võlakordaja = $\frac{\text{kohustised}}{\text{kogupassiva}}$	0,15	suureneb	0,48	suureneb	0,47	suureneb	0,74	suureneb
$ROA = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{perioodi keskmine koguvara}}$	0,19	väheneb	0,07	väheneb	0,03	väheneb	0,01	väheneb
Põhivara käibesiduvus = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{perioodi keskmine koguvara}}$	1,56	väheneb	2,29	väheneb	0,68	väheneb	8,45	väheneb
<i>EBITDA</i> (tuhandetes eurodes)	53 800	suureneb	47 000	suureneb	149 500	suureneb	2 000	suureneb

Allikas: autori koostatud, lisas 5 esitatud andmete alusel

Tabelis 4 esitatud andmete kohaselt uue rahvusvahelise rendiarvestuse standardi rakendumisel toimuvad järgmised muutused:

1. Võlakordaja suhtarv suureneb, sest on teada, et kui suhtarv on väiksem kui 1, siis jagatava ja jagaja suurenemisel ühesuguse summa võrra (antud juhul jagatav ja jagaja suurenevad tulevaste rendimaksete nüüdisväärtuse võrra) suhtarv suureneb.
2. Rentaablussuhtarv (*ROA*) väheneb, sest jagaja suureneb (tulevaste rendimaksete nüüdisväärtuse võrra) ja jagatav ei muutu (eeldusel, et uus rendiarvestuse standard puhaskasumit ei mõjuta).
3. Põhivara käibesiduvuse suhtarv väheneb, sest jagatav ei muutu (eeldusel, et uus rendiarvestuse standard müügitulu ei mõjuta) ja jagaja suureneb (antud juhul jagaja suureneb tulevaste rendimaksete nüüdisväärtuse võrra).

4. Kulumieelne ärikasum *EBITDA* suureneb, sest lähtudes alapeatükis 2.6. tabelis 2 esitatust depretsatsioon- ja intressikulu uue rendiarvestuse standardi korral on suuremad, kui vana rendiarvestuse standardi korral.

Järgmises alapeatükis tutvustatakse kolme Eesti börsiettevõtte arvamust uue standardi mõju (finantsaruannetele) kohta ning arutletakse töö tulemuste üle.

3.3. Arutelu

Neljateistkümnest valimi moodustavast ettevõttest kolmteist toovad välja uue rendiarvestuse standardi arvestuspõhimõtted 2016. aasta majandusaasta aruannete lisades. Kõik kolmteist ettevõtet hindavad uue standardi mõju finantsaruannetele. *IFRS*-i 16 esmakordsel rakendamisel on (AS Tallink Grupp 2017): arvatavasti märkimisväärne mõju finantsaruannetele, sest uue standardi kohaselt peab ettevõtte kajastama oma finantsseisundi aruandes kasutusrendilepingutega seotud vara ja kohustisi, mille puhul ettevõtte on rentnik. Sama arvamust väljendab oma aastaaruandes AS Nordecon. Elektriseadmete tootja AS Harju Elekter hinnangul ei mõjuta uus standard esmakordsel rakendamisel oluliselt ettevõtte finantsaruandeid, sest ettevõtte ei ole sõlminud olulisel määral kasutusrendilepinguid.

Uue rahvusvahelise rendiarvestuse standardi mõju finantsaruannetele on oluline nende ettevõtete puhul, kellel on sõlmitud kasutusrendilepinguid olulisel määral. 14 000 börsil noteeritud jaekaubandus- ja lennufirmast koosneva valimi puhul mõju finantsseisundi aruandele oli üle 20% (keskmise tulevaste rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse arvutamiseks on kasutatud diskontomäära 5%). (Wilson 2016)

Tuginedes alapeatükis 2.6. koostatud kahe erineva rendiarvestuse standardi võrdlusele, alljärgnevalt on toodud välja finantsaruannete muutused, mida on oodata *IFRS*-i 16 rakendamisel:

1. Bilansimaht suureneb, sest erinevalt kasutusrendiks klassifitseeritud varaobjekti kajastamisest (mille korral kasutusrendilepingutega seotud kohustised kajastatakse bilansiväliselt) kapitalirendiks klassifitseeritud varaobjekti (mille suhtes ettevõtte on rentnik) ja sellega seotud kohustisi hakatakse kajastama finantsseisundi aruandes.

2. Kasumiaruandes kajastatavate kulude kirjed nihkuvad osaliselt allapoole ärikasumit, sest erinevalt kasutusrendiks klassifitseeritud varaobjekti kajastamisest (mille korral kajastatakse üht liiki kulu, rendikulu) kapitalirendiks klassifitseeritud varaobjekti kajastamine nõuab kaht liiki kulude kajastamist, depretsatsioon- ja intressikulu.
3. Rahakäibe aruande kirjed hakkavad paiknema kahes osas, sest erinevalt kasutusrendiks klassifitseeritud varaobjektiga seotud rahakäibe kajastamisest (mille korral rahakäive kajastatakse põhitegevuse osas) kapitalirendiks klassifitseeritud varaobjektiga seotud rahakäive kajastatakse kas põhi- ja finantseerimistegevuse osades või ainult finantseerimistegevuse osas.
4. Ülaltoodud muutused raamatupidamise põhiaruannetes mõjutavad finantsaruannete analüüsimisel kasutatavaid suhtarve ja finantsnäitajaid, nagu näiteks võlakordaja, rentablussuhtarv *ROA*, põhivara käibesiduvus, kulumieelne ärikasum *EBITDA*.

Neljateistkümnest Eesti börsiettevõttest nelja ettevõtte kasutusrendikohustised kokku moodustavad ligikaudselt 96% kogu valimi kasutusrendikohustistest. Seega võib väita, et Eesti börsiettevõtete hulgas kasutusrent kui finantseerimisvõimalus on suhteliselt vähe levinud, mistõttu uue rendiarvestuse standardi mõju valimi moodustavate ettevõtete finantsaruannetele tervikuna arvatavasti ei ole oluline. Tuginedes alapeatükis 3.2. esitatule Eesti börsiettevõtete rendimaksete nüüdisväärtus seisuga 31.12.2016 oli ligikaudselt 260 miljonit eurot, mille võrra suureneks valimi moodustavate ettevõtete bilansimaht tervikuna, kui n-ö üleminek uuele standardile toimuks 31.12.2016, millal Eesti börsiettevõtete kasutusrendikohustiste nüüdisväärtuse osatähtsus koguarvas oli ligikaudselt 7% ehk sama suur oleks ka mõju finantsseisundi aruandele. Neli ettevõtet, kelle kasutusrendikohustised kokku moodustavad ligikaudselt 96% kogu valimi kasutusrendikohustistest tegutsevad kolmes erinevas majandusharus (reisimine ja vaba aeg, jaemüük, isiklikud ja majapidamiskaubad). Uue standardi esmakordsel rakendamisel on arvatavasti oluline mõju nende ettevõtete finantsaruannetele.

KOKKUVÕTE

Bakalaureusetöö eesmärk oli välja selgitada, kui levinud on kasutusrent kui finantseerimisvõimalus Eesti börsiettevõtete seas ning millisel määral mõjutab 1. jaanuaril 2019 rakenduv uus rahvusvaheline rendiarvestuse standard Nasdaq OMX Baltic börsil noteeritud Eesti ettevõtete finantsaruandeid. Samuti anda lugejale ülevaade finantsarvestuse korraldusest Eestis.

Eesmärgi täitmiseks oli püstitatud neli ülesannet, mis on esitatud töö sissejuhatavas osas ning jaotati töö kolmeks peatükiks.

Töö esimeses peatükis anti ülevaade seosest Eesti finantsarvestuse ja *IFRS*-i arenguteede vahel ning finantsarvestuse reguleerimisest ja korraldusest Eestis. Vahetult enne Nõukogude Liidu kokkuvarisemist otsustati, et Eesti finantsarvestuse arvestuspõhimõtete edasine areng lähtub rahvusvahelistest finantsaruandluse standarditest. Kehtiva raamatupidamise seaduse kohaselt peavad finantsarvestuse korraldamises ja finantsaruandluses kasutatavad arvestuspõhimõtted ning informatsiooni esitusviis olema kooskõlas raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega ja ühega järgmisest kahest finantsaruandluse standardist: Eesti finantsaruandluse standard (varem Eesti hea raamatupidamistava), Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvahelised finantsaruandluse standardid.

Teises peatükis käsitleti rendilepinguid kahe erineva, nii *IAS 17* kui ka *IFRS 16* rahvusvahelise rendiarvestuse standardi vaatenurgast. Selgitati põhjused, miks uut standardit on vaja ning autori koostatud näite põhjal toodi välja vana ja uue standardi erinevused (finantsaruannete aspektist). Vana rendiarvestuse standardi kohaselt kasutusrendi tingimustel renditud varaobjekt rentniku vara koosseisus ei kajastu (kajastatakse bilansiväliselt) ning rendikulu kajastatakse kuluna samas perioodis, millal teenitakse tulu. Bilansiväliselt kajastatud renditud varaobjekt on ressurss, mis eeldatavasti toob ettevõttele tulevikus majanduslikku kasu. Olulisuse põhimõttest lähtudes selline ressurss peab olema kajastatud vara koosseisus. Eelnimetatud asjaolu on reguleeritud uue, 2019. aastal jõustuva standardiga, mille kohaselt peab

rentnik arvele võtma varad ja kohustised kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute korral (v.a juhul, kui renditav vara on väikese väärtusega) ning kajastama kasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustistelt.

Kolmandas peatükis tutvustati Eesti börsiettevõtteid, kirjeldati uue rahvusvahelise rendiarvestuse standardi kvantitatiivset ja kvalitatiivset mõju Eesti börsifirmade finantsaruannetele ning arutleti töö tulemuste üle. Uue rahvusvahelise rendiarvestuse standardi mõju finantsaruannetele on oluline nende ettevõtete puhul, kellel on sõlmitud kasutusrendilepinguid olulisel määral. Nelja Eesti börsiettevõtte kasutusrendikohustised kokku moodustavad ligikaudselt 96% kogu valimi kasutusrendikohustistest, seega uue standardi esmakordsel rakendamisel on arvatavasti oluline mõju nende ettevõtete finantsaruannetele. Finantsaruannete muutused, mida on oodata *IFRS*-i 16 rakendumisel on järgmised: bilansimahu suurenemine, kasumiaruandes kajastatavate kulude kirjade osaline nihkumine allapoole ärikasumit, rahakäibe aruande kirjade osaline nihkumine. Muutused raamatupidamise põhjaruannetes mõjutavad finantsaruannete analüüsimisel kasutatavaid finantsnäitajaid ja suhtarve.

Bakalaureusetöö eesmärk on saavutatud. Tööst järeldub, et kümnest erinevast majandusharust neljateistkümne Nasdaq OMX Baltic börsil noteeritud ettevõtte seas kasutusrent kui finantseerimisvõimalus on suhteliselt vähe levinud, mistõttu uue rendiarvestuse standardi mõju valimi moodustavate ettevõtete finantsaruannetele (s.h finantsseisundi aruanne, kasumiaruanne, rahakäibe aruanne) tervikuna arvatavasti ei ole oluline.

VIIDATUD ALLIKAD

- Alver, J., Alver, L. (2011) Majandusarvestus ja rahandus: Leksikon. Tallinn: Deebet.
- Alver, J., Alver, L. (2017) Finantsarvestus: Põhikursus. 3. täiend tr. Tallinn: Deebet.
- Alver, L. et al. (2014) Implementation of IFRSs and IFRS for SMEs: the case of Estonia – *Accounting and Management Information Systems*, 2014, Vol. 13, No. 2, p236-258. [Online] EBSCO host Web
- Do you know why it's dry? - *Financial Executive*, Jul 2007, Vol. 23 Issue 6, p10-10. [Online] EBSCO host Web
- Effects analysis. IFRS 16 Leases. (2016). IASB.
http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/IFRS_16_effects_analysis.pdf. (31.03.2016)
- Epstein, J., Mirza, A. (2003). Interpretation and application of IAS. [Online] EBSCO host Web
- Fuller, C., Crump, R. (2016). There may be trouble ahead – *Financial Director*, Mar2016, p30-33. [Online] EBSCO host Web
- IFRS Standards as of 1 January 2017. (2017). IASB.
<http://www.ifrs.org/IFRSs/Pages/IRFS.aspx>
- New lease accounting rule brings \$3tn onto company balance sheets – *Financial Director*, Feb2016, p17-17. [Online] EBSCO host Web
- Poole, V. (2016). A new pressure point – *Financial Director*, Mar2016, p47-47. [Online] EBSCO host Web
- Project summary and feedback statement. IFRS 16 Leases. (2016). IASB.
http://www.ifrs.org/Current-Projects/IASB-Projects/Leases/Documents/IFRS_16_project-summary.pdf. (31.03.2016)
- Raamatupidamise seadus. Vastu võetud Riigikogus 20. novembril 2002. a – RT I 2002, 102, 600; RT I, 27.12.2016, 3.

Raamatupidamise toimkond. Rahandusministeerium.
<http://www.fin.ee/easb>. (2017)

Vainula, E. et al. (2016). Rahvusvaheline raamatupidamine –
Äripäeva käsiraamat.

Wilson, H. (2016). Farewell to all that – *Treasurer*, Mar2016, p42-43.
[Online] EBSCO host Web

Öztürk, M., Sercemeli, M. (2016). Impact of new standard IFRS 16 Leases on statement of financial position and key ratios: a case study on an airline company in Turkey –
Business & Economics Research Journal, 2016, Vol. 7 Issue 4, p143-157.
[Online] EBSCO host Web

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Tallinna Kaubamaja Grupp. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS LHV Group. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Arco Vara. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Baltika. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Ekspress Grupp. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Harju Elekter. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Merko Ehitus. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Olympic Entertainment Group. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Skano Group. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Tallinna Vesi. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS PRFoods. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Silvano Fashion Group. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Nordecon. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Tallink Grupp. (2017)

SUMMARY

POSSIBLE IMPACT OF NEW STANDARD, IFRS 16, LEASES ON THE FINANCIAL REPORTS OF ESTONIAN COMPANIES LISTED ON NASDAQ OMX BALTIC

Aleksei Komarov

The aim of this paper is to gain knowledge of how popular operating lease (as a option for financing asset) is among Estonian companies listed on Nasdaq OMX Baltic and to investigate possible impact of new International Financial Reporting Standard, IFRS 16, Leases on the financial reports of Estonian companies listed on Nasdaq OMX Baltic (IFRS 16 replaces IAS 17 and will be effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019, as of 31 March 2017 IFRS 16 was not yet adopted by the EU). Another aim of this paper is to provide the reader with an overview of Estonian accounting legislation and financial reporting.

To reach the aims of the paper four tasks had been set, the paper was divided into three chapters. The first chapter gives an overview of development of Estonian accounting legislation and connection between International Financial Reporting Standards and Estonian financial reporting. Not long before centrally planned economies (including Estonia) collapsed in early 1990s, it was decided that further development of Estonian accounting system will welcome and follow IFRS. Under presently valid Estonian accounting law the entities presenting financial statements shall use the principles of either Estonian Financial Reporting Standard or IFRS adopted by the EU.

The second chapter focuses on the description of lease from both, IAS 17 and IFRS 16, perspectives. The reason why new standard has been worked out and the differences between two standards are also explained in the second chapter. From IAS 17 perspective the lessees are

required to recognise operating lease payments as expenses. From IFRS 16 the lessees will be required to recognise assets and liabilities for all leases with a term of more than 12 month, unless the underlying asset is of low value. Furthermore, the lessees will be required to recognise depreciation and interest on lease liabilities in the income statement. Lease asset is a resource for generating revenue, hence, according to materiality concept, shall be recognised as asset within the statement of financial position. The terms mentioned above are regulated by new standard, which will be effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019.

The third chapter introduces Estonian companies listed on Nasdaq OMX Baltic and concentrates on the quantitative and qualitative possible impact on their financial statements. The discussion on the results of the research is also available in the third chapter. It is likely that new standard will have significant impact on the financial statements of the companies with relatively big share of operating lease liabilities. The total number of four companies' operating lease liabilities (which are recognised outside the statement of financial position through the notes according to IAS 17) makes up approximately 96% of operating lease liabilities of the whole sample and hence the impact of new standard on these four companies' financial statements may be significant. The changes expected due to the implementation of IFRS 16 are as follows. Total assets as well as total liabilities and equity will increase (the change inside the statement of financial position). The lease-related expenses' lines will move partly below operating profit EBIT inside the statement of profit or loss and the changes are expected also inside the statement of cash flow. However, as a result of the changes inside main financial statements some financial ratios, e.g. ROA, EBITDA, will also be affected.

The paper reached the aims and following conclusions have been done. Among the fourteen Estonian listed companies representing ten different industries an operating lease as a option for financing is relatively unpopular. Hence it is likely that new standard will not have significant impact on the financial statements of the Estonian listed companies as a whole.

LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise toimkonna juhendid seisuga 31.03.2017

RTJ-i tähis ja nimetus
RTJ 0 Eessõna (Raamatupidamise toimkonna juhenditele)
RTJ 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldpõhimõtted
RTJ 2 Nõuded informatsiooni esitlusviisile
RTJ 3 Finantsinstrumendid
RTJ 4 Varud
RTJ 5 Materiaalne ja immateriaalne põhivara
RTJ 6 Kinnisvarainvesteeringud
RTJ 7 Bioloogilised varad
RTJ 8 Eraldised, tingimuslikud kohustused ja tingimuslikud varad
RTJ 9 Rendiarvestus
RTJ 10 Tulu kajastamine
RTJ 11 Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine
RTJ 12 Valitsusepoolne abi
RTJ 13 Likvideerimis- ja lõpparuanded
RTJ 14 Mittetulundusühingud ja sihtasutused
RTJ 15 Lisades avalikustatav informatsioon
RTJ 17 Teenuste kontsessioonikokkulepped
RTJ 18 Euro kasutuselevõtt

Allikas: Raamatupidamise toimkond 2017

Lisa 2. Rahvusvahelised finantsaruandluse standardid seisuga 01.01.2017

<i>IAS</i> -i tähis ja nimetus	<i>IFRS</i> -i tähis ja nimetus
<i>IAS</i> 1 Finantsaruannete esitamine	<i>IFRS</i> 1 Rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite esmakordne rakendamine
<i>IAS</i> 2 Varud	<i>IFRS</i> 2 Aktsiapõhine makse
<i>IAS</i> 7 Rahakäibe aruanne	<i>IFRS</i> 3 Äriühendused
<i>IAS</i> 8 Arvestuspoliitika, muudatused raamatupidamislikes hinnangutes ja vead	<i>IFRS</i> 4 Kindlustuslepingud
<i>IAS</i> 10 Aruandeperioodi järgsed sündmused	<i>IFRS</i> 5 Müügiks hoitav põhivara ja lõpetatud tegevusvaldkonnad
<i>IAS</i> 12 Tulumaks	<i>IFRS</i> 6 Maavarade eksploratsioon ja hindamine
<i>IAS</i> 16 Aineeline põhivara	<i>IFRS</i> 7 Finantsinstrumendid: avalikustamine
<i>IAS</i> 19 Hüvitised töötajatele	<i>IFRS</i> 8 Põhitegevussegmentid
<i>IAS</i> 20 Valitsuselt saadud sihtfinantseeringute arvestus	<i>IFRS</i> 9 Finantsinstrumendid
<i>IAS</i> 21 Valuutakursside muutuste mõju	<i>IFRS</i> 10 Konsolideeritud finantsaruanded
<i>IAS</i> 23 Laenuvõtukulutused	<i>IFRS</i> 11 Ühissettevõtmised
<i>IAS</i> 24 Seotud osapooli käsitleva info avalikustamine	<i>IFRS</i> 12 Osalus majandusüksustes: avalikustamine
<i>IAS</i> 26 Pensionihüvitisplaanide arvestus ja aruandlus	<i>IFRS</i> 13 Reaalväärtuse mõõtmine
<i>IAS</i> 27 Konsolideerimata finantsaruanded	<i>IFRS</i> 14 Riiklikult reguleeritud edasilükatud maksed
<i>IAS</i> 28 Investeeringud sidusettevõtetesse	<i>IFRS</i> 15 Tulud kliendilepingutest
<i>IAS</i> 29 Finantsaruandlus hüperinflatsioonilises majanduskeskkonnas	<i>IFRS</i> 16 Rendiarvestus

Allikas: *IFRS Standards 2017*

Lisa 2 järg

IAS 32 Finantsinstrumendid: esitamine	
IAS 33 Aktsiakasum	
IAS 34 Vahearuandlus	
IAS 36 Varaobjektide väärtuse vähenemine	
IAS 37 Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslik vara	
IAS 38 Ainetu vara	
IAS 39 Finantsinstrumendid: kajastamine ja hindamine	
IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud	
IAS 41 Põllumajandus	

Allikas: *IFRS Standards 2017*

Lisa 3. Nasdaq OMX Baltic börsi Eesti ettevõtete põhinimekiri ja sellesse kuuluvate ettevõtete andmed seisuga 31.12.2016

Andmed on esitatud tuhandetes eurodes

Ettevõtte nimi	Majandusharu	Koguvara	Kasutusrentide tulevaste perioodide rendimaksete miinimumsumma	Turuväärtus
AS Olympic Entertainment Group	Reisimine ja vaba aeg	152 696	107 184	270 188
AS Tallinna Kaubamaja Grupp	Jaemüük	388 683	105 440	335 201
AS Tallink Grupp	Reisimine ja vaba aeg	1 539 009	89 154	601 602
AS Baltika	Isiklikud ja majapidamiskaubad	18 919	16 094	11 423
AS LHV Group	Pangad	935 447	4 850	246 967
AS Nordecon	Ehitustegevus ja materjalid	98 622	3 955	43 059
AS Ekspress Grupp	Meedia	74 168	1 563	39 332
AS Silvano Fashion	Isiklikud ja majapidamiskaubad	56 145	1 132	109 520
AS Skano Group	Isiklikud ja majapidamiskaubad	11 964	769	2 070
AS PRFoods	Toiduained ja joogid	35 056	740	14 197
AS Arco Vara	Kinnisvara	27 720	317	8 069
AS Harju Elekter	Tööstustooted ja teenused	73 968	316	50 204
AS Tallinna Vesi	Kommunaalteenused	213 610	294	276 000
AS Merko Ehitus	Ehitustegevus ja materjalid	237 840	13	160 185
Kokku		3 863 847	331 821	2 168 017

Allikas: autori koostatud, lisa 4 esitatud allikate alusel

Lisa 4. Nasdaq OMX Baltic börsi noteeritud Eesti ettevõtete andmete allikad

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Tallinna Kaubamaja Grupp. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS LHV Group. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Arco Vara. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Baltika. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Ekspress Grupp. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Harju Elekter. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Merko Ehitus. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Olympic Entertainment Group. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Skano Group. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Tallinna Vesi. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS PRFoods. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Silvano Fashion Group. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Nordecon. (2017)

2016. aasta majandusaasta konsolideeritud aruanne. AS Tallink Grupp. (2017)

Lisa 5. Väljavõte Nasdaq OMX Baltic börsi Eesti ettevõtete 2016. aasta majandusaasta aruannete andmetest

Andmed on esitatud tuhandetes eurodes

	AS Olympic Entertainment Group	AS Tallinna Kaubamaja Grupp	AS Tallink Grupp	AS Baltika
Kohustised	22 823	184 839	725 453	13 954
Kogupassiva	152 696	388 683	1 539 009	18 919
Puhaskasum	29 806	25 725	44 845	177
Perioodi keskmine koguvara	157 515	368 332	1 538 888	18 510
Müügitulu	175 998	598 414	937 805	46 993
Põhivara keskmine maksumus	113 001	261 747	1 379 669	5 560
<i>EBITDA</i>	53 800	47 000	149 500	2 000

Allikas: autori koostatud, lisa 4 esitatud allikate alusel