

TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL

Majandusteaduskond

Ärikorralduse instituut

Laura Sepp

**EDASIARVELDATAVATE KOMMUNAALTEENUSTE  
ARVESTUSPÕHIMÕTTED KINNISVARAETTEVÕTTES**

Lõputöö

Õppekava MAJANDUSARVESTUS JA ETTEVÕTLUSE JUHTIMINE, peeriala  
majandusarvestus

Juhendaja: lektor Pille Kaarlõp, MA

Tallinn 2020

Deklareerin, et olen koostanud lõputöö iseseisvalt ja olen viidanud kõikidele töö koostamisel kasutatud teiste autorite töödele, olulistele seisukohtadele ja andmetele, ning ei ole esitanud sama tööd varasemalt ainepunktide saamiseks. Töö pikkuseks on 8 412 sõna sissejuhatusest kuni kokkuvõtte lõpuni.

Laura Sepp .....

(allkiri, kuupäev)

Üliõpilase kood: 165892BDMR

Üliõpilase e-posti aadress: Laura.Sepp97@gmail.com

Juhendaja: Pille Kaarlõp, MA:

Töö vastab kehtivatele nõuetele

.....

(allkiri, kuupäev)

Kaitsmiskomisjoni esimees:

Lubatud kaitsmisele

.....

(nimi, allkiri, kuupäev)

## SISUKORD

LÜHIKOKKUVÕTE .....	3
SISSEJUHATUS .....	4
1. KINNISVARATURU OLEMUS .....	7
1.1. Kinnisvaraturg .....	7
1.2. Kinnisvaraalne tegevus Eestis .....	8
2. TULUDE JA KULUDE KAJASTAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED .....	12
2.1. Tulude ja kulude olemus .....	14
2.2. Nõuded esitlusviisile Eesti finantsaruandluse standardi ja IFRS-i kohaselt .....	15
2.3. Võrdlus bruto- ja netosummas kajastamise vahel .....	17
2.4. Finantsaruannete olulisus .....	23
3. ARVESTUSPÕHIMÕTETE MUUTMISE MÕJU ETTEVÕTTE FINANTSARUANNETELE JA PÕHILISTELE SUHTARVUDELE .....	25
3.1. Eesti kinnisvaraettevõtetes kasutusel olevad arvestuspõhimõtted .....	25
3.2. Mõju finantsaruannetele ja näitajatele .....	28
3.3. Järeldused ja ettepanekud .....	35
KOKKUVÕTE .....	37
SUMMARY .....	39
KASUTATUD ALLIKATE LOETELU .....	42
LISAD .....	47
Lisa 1. Eesti majanduslikult aktiivsed ettevõtted tegevusala järgi .....	47
Lisa 2. Äripäeva TOP „Kinnisvaraettevõtted“ EMTAK koodiga 68201 .....	48
Lisa 3. Äripäeva TOP „Kinnisvaraettevõtted“ valitud arvestuspõhimõtted .....	49
Lisa 4. Tallinna KV OÜ saldoaruanne (eurodes) .....	50
Lisa 5. Kommunaalteenuste saldeerimise abitabel .....	54
Lisa 6. Tallinna KV OÜ kasumiaruanne mõlemast arvestuspõhimõttetest lähtudes (eurodes) .....	55
Lisa 7. Tallinna KV OÜ bilanss (eurodes) .....	56
Lisa 8. Lihtlitsents .....	57

## LÜHIKOKKUVÕTE

Kinnisvaraettevõtted peavad valima, millist arvestuspõhimõtet kasutada edasiarveldatavate kommunaalteenuste kajastamisel, kuid probleemiks on, et ükski finantsaruandluse standard ei kirjelda erinevate meetodite mõju aruannetele. Lõputöö eesmärk on anda ülevaade kommunaalteenuste arvestusmeetodite erinevusest kinnisvaraettevõtetes ning selgitada välja, millisel määral avaldab erinevate arvestuspõhimõtete kasutamine mõju finantsaruannetele ja suhtarvudele. Täiendavaks eesmärgiks on hinnata, millised kommunaalteenuste arvestuspõhimõtted on Eestis tegutsevate kinnisvaraettevõtete seas enim kasutatud ning kas sellekohane informatsioon on majandusaasta aruannetes avalikustatud.

Uuringu valimis oli 35 kinnisvaraettevõtet, kelle majandusaasta aruandeid analüüsid selgus, et enim kajastatakse kommunaalteenustest saadavaid tulusid ning kulusid brutosummas. Samuti ei ole valimi mahust 78% ettevõtetest majandusaasta aruandes korrektselt kirjeldanud tulude kajastamise põhimõtteid. Lisaks on läbi viidud võrdlev analüüs kinnisvaraettevõtte kasumiaruannete ja kuue levinud suhtarvu kõrvutamisel, kasutades analüüsiks kommunaalteenuste kajastamist nii bruto- kui ka netosummas. Analüüsi tulemusena selgus, et kommunaalteenuste osutamisest saadud tulu ja kulu kajastamine netosummas mõjub ettevõttele läbi suhtarvuanalüüsile üldjuhul positiivsemalt. Samuti on eelnevalt mainitud arvestusmeetodite kasutamisel ettevõtete kasumiaruanded ja suhtarvud silmnähtavalt erinevad, olles üldiselt kommunaalteenustest saadavaid tulusid ja kulusid saldeerides näiliselt paremad.

Uuringu käigus ilmnes ka lahendamist vajav probleem – Eesti kinnisvaraettevõtted ei avalikusta majandusaasta aruannetes arvestuspõhimõtete osas piisavalt korrektset informatsiooni, mistõttu majandusaasta aruannetes sisalduva info põhjal ettevõtet analüüsid võib tekkida olukord, kus andmed ei ole konkurentidega võrreldavad.

Võtmesõnad: kommunaalteenuste arvestuspõhimõtted, tulu kajastamine, brutosumma, netosumma, saldeerimine

## SISSEJUHATUS

Mis tahes ettevõtte jaoks ei saa alahinnata korrektse ja tõese finantsaruandluse tähtsust. Majandusaasta aruanne pakub olulist teavet, mis mängib tohutut rolli erinevate finantsotsuste langetamisel, ettevõtte strateegiate ja eesmärkide kavandamisel ning otsustamiseks, kas ettevõtte toimib piisavalt hästi. Seetõttu on ülimalt oluline olla kursis raamatupidamisalaste arvestuspõhimõtetega ning tuua välja meetodite erinevused ning mõju finantsaruannetele ja -näitajatele. Kinnisvara rentimisega tegelevad ettevõtted on silmitsi rentnikele edasi esitatavate kommunaalteenuste osutamisest saadava tulu ja kulu arvestusmeetoditega seonduvate probleemidega – ettevõtted peavad langetama otsuse, kuidas vastavaid tulusid ning kulusid finantsaruannetes kajastada.

Töö eesmärk on anda ülevaade kinnisvaraettevõtetes kommunaalteenuste osutamisest saadava tulu ja kulu arvestusmeetodite erinevusest ning selgitada välja erinevate arvestuspõhimõtete rakendamise mõju aruannetele ja suhtarvudele. Muu hulgas uuritakse, millised kommunaalteenuste kajastamise arvestuspõhimõtted on Eesti kinnisvara rentimisega tegelevate ettevõtete seas enim kasutatud ning kas ettevõtted avalikustavad majandusaasta aruannetes piisavalt vajalikku informatsiooni.

Eesmärki aitavad saavutada järgmised ülesanded:

1. anda ülevaade kinnisvaraturu osatähtsusest;
2. teha kokkuvõtte tulude ja kulude kajastamise nõuetest;
3. analüüsida Eestis tegutsevate kinnisvaraettevõtete, kelle kelle põhitegevusalaks on Eesti Majanduse Tegevusalade Klassifikaatori (edaspidi EMTAK) kood 68201 ehk „Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus“, kommunaalteenuste arvestuspõhimõtete kasutust;
4. viia kinnisvara rentimisega tegeleva ettevõtte näitel läbi võrdlev analüüs kasumiaruande ja suhtarvude muutusest kommunaalteenuste erinevate arvestuspõhimõtete kasutamisel.

Eestis kehtiv raamatupidamise seadus (edaspidi RPS) sätestab, et ettevõtte peab koostama finantsaruandeid lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist (edaspidi EFS) või rahvusvahelisest finantsaruandluse standardist (edaspidi IFRS – *International Financial Reporting Standards*), mis on Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud (RPS §17). Mõlemad standardid lubavad mittepõhitegevuslikku tulu ja kulu omavahel saldeerida, kuid ei kirjelda selle mõju ettevõtte aruannetele. Kinnisvara rentimisega tegelevate ettevõtete puhul moodustavad kommunaalteenused tulude ja kulude osakaalus üpris suure osa ning erinevate arvestusmeetodite (kajastamine bruto- või netosummas) kasutamine võib paljudel juhtudel avaldada aruannetele olulist mõju. Probleemiks on see, et erinevate arvestuspõhimõtete kasutamise tõttu ei pruugi ettevõtete majandusaasta aruanded olla võrreldavad.

Autorile teadaolevalt ei ole kommunaalteenuste kajastamise sellist käsitlust varasemalt uuritud. Lõputööga soovib autor anda oma panust, tõstatamaks teadlikkust kommunaalteenuste osutamise kui mittepõhitegevusliku teenuse kajastamise meetoditest ning nendega seotud murekohtadest. Teema on oluline kõigile kinnisvara rentimisega tegelevate ettevõtetega seotud ning huvitundvatele isikutele ning soodustab neil tulevikus majandusaasta aruannetes avalikustatavale informatsioonile suuremat tähelepanu pöörata.

Lõputöö koosneb kolmest osast. Töö esimeses osas antakse ülevaade kinnisvaraturu olemusest ning kirjeldatakse kinnisvaraalase tegevuse osatähtsust Eestis. See on oluline, toomaks välja, kui suure tähtsusega on kinnisvaraettevõtted ning seeläbi on ka tähtis, et nende finantsaruanded oleksid usaldusväärsed ja läbipaistvad.

Töö teises osas käsitletakse tulude ja kulude kajastamise üldpõhimõtteid, võrreldakse kommunaalteenuste osutamisest saadud tulude ja kulude arvestuse erinevusi lähtudes kajastamisest bruto- ja netosummas. Lisaks antakse ülevaade finantsaruannete ja -näitajate olulisusest.

Töö kolmandas osas viiakse läbi empiiriline uuring Äripäeva TOP Kinnisvaraettevõtete osas, kus analüüsitakse nende majandusaasta aruandeid, et selgitada välja, kas aruanded on koostatud RPS-ist lähtudes ning milline on enim kasutatav kommunaalteenuste arvestuspõhimõte. Lisaks analüüsitakse Tallinna kesklinnas tegutseva kinnisvara rentimisega tegeleva ettevõtte majandusaasta aruannet ning muid finantsandmeid, et kõrvutada erinevate kommunaalteenuste arvestuspõhimõtete mõju kasumiaruandele ja suhtarvudele. Analüüsiks kasutatakse kuut erinevat

suhtarvu ning tehakse järeldused selle kohta, kas ja millises ulatuses erinevad arvestuspõhimõtted näitajaid muudavad.

Töö koostamisel on peamiselt kasutatud finantsaruandluse standardeid – Raamatupidamise Toimkonna juhendeid ja IFRS-i. Samuti on kasutatud erialakirjandust ja teemaga haakuvaid artikleid. Töö empiirilise osa jaoks on lisaks erialakirjandusele kasutatud 36 Eestis tegutseva kinnisvaraettevõtte majandusaasta aruandeid, kelle põhitegevusalaks on EMTAK kood 68201 ehk „Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus“. Lisaks on kasumiaruande ja finantssuhtarvude analüüsiks kasutatava ettevõtte juhatuse soovil ärinimi pseudonümiseeritud.

# 1. KINNISVARATURU OLEMUS

## 1.1. Kinnisvaraturg

Kinnisvara kirjeldab ehitatud keskkonda, mis mängib olulist rolli majanduse kõikides aspektides. Ühiskond ei saaks funktsioneerida ilma kontoripindadeta, kauplusteta, tööstushooneteta, elumajade ja muude kinnisvara vormideta. (Real Estate ... 2018, 1) Aastate jooksul välja kujunenud ja meid igapäevaelus ümbritsev ehitatud keskkond on suurim varakategooria tänapäevases majanduses. Majanduse magnituud ja rahalise volatiilsuse kombinatsioon on kinnisvara muutnud teguriks, mis võib stimuleerida ning takistada majanduslikku õitsengut nii mikro- kui ka makrotasandil. (Brounen 2003, 1) Kinnisvarasektor on osa taristust, mis on vajalik ettevõtluse arenguks ning on seeläbi tööhõive ja majanduskasvu põhiline allikas, lisaks ka peamine panustaja elamiskõlbulike ja funktsioneerivate linnade olemasoluks. Kuigi kodanike heaolu ja riikide majandust mõjutavaid tegureid on väga palju, siis hästi toimiv kinnisvarasektor on põhiplatvormiks kõikidele teistele sektoritele, mis muudavad majanduse edukaks ja konkurentsivõimeliseks. (Real Estate ... 2018, 1)

2017. aastal panustas kinnisvarasektor Euroopa majandusse 385 miljardit eurot, moodustades ligi 2,8% Euroopa sisemajanduse koguproduktist (edaspidi SKP) (*Ibid.*), kui samas 2015. aastal oli selleks 329 miljardit eurot ning 2,5% SKP-st (Real Estate ... 2016, 1). Võimalus äripindu rentida, mitte välja osta, pakub ettevõtetele suurt paindlikkust, eriti väike- ja keskmise suurustega ettevõtetele. Ettevõtted eelistavad võimalust äripindu üürida, sest sageli ei saa nad eraldada omanike kaasamiseks vajalikku kapitali. Ligikaudu 40% kogu Euroopa äripindadest on välja renditud kontoripinnad, mis annab rentnikele võimaluse suunata suurema osa oma kapitalist ettevõtte kasvatamiseks. (Real Estate ... 2018, 2)

Ligi 37% kogu Euroopa kinnisvarast – kogu turuväärtusega üle 2,6 triljoni euro – hoitakse investeringuna (*Ibid.*, 2). Jätkuvalt domineerivad investorite portfellides traditsioonilised jae- ja kontoripindade sektorid, kuid nende osakaal on aja jooksul vähenenud. Uutele sotsiaalsetele ja avalikele vajadustele reageeriva sektori osakaal investorite portfellides kasvab. (*Ibid.*, 5)

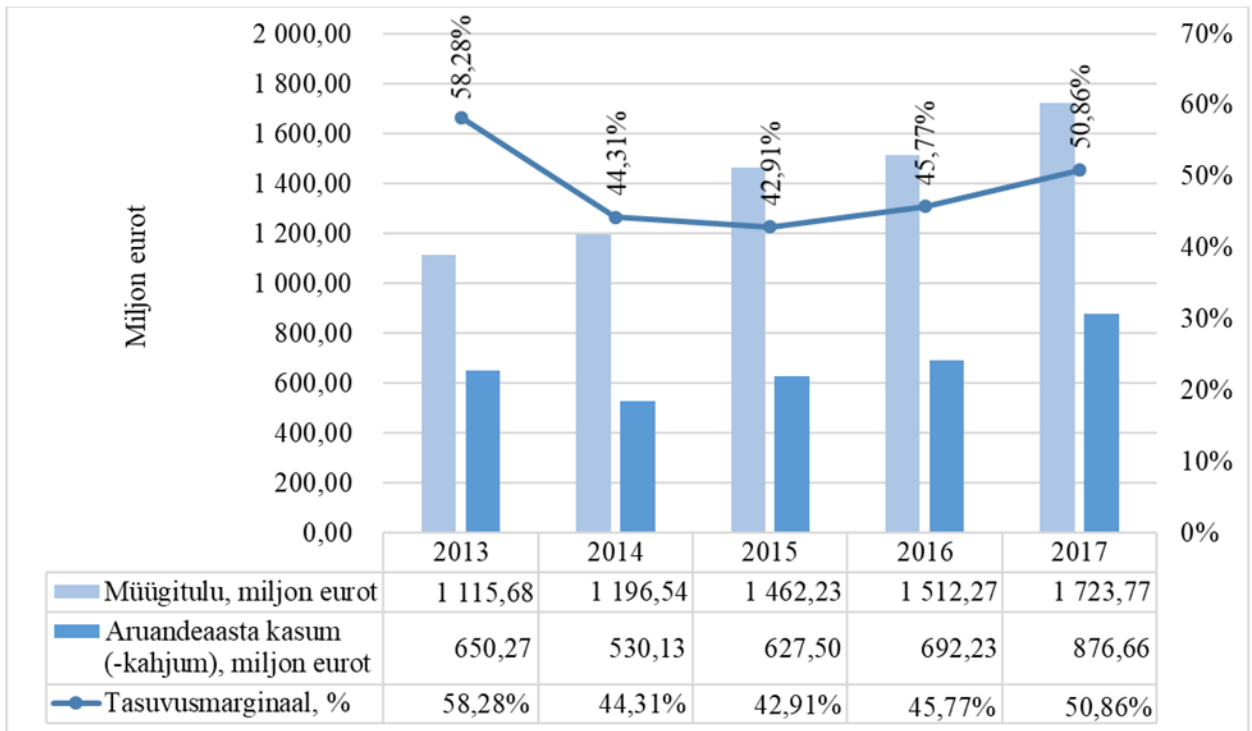


## 1.2. Kinnisvaraalaane tegevus Eestis

Ettevõtete arv, kelle põhitegevuseks on kinnisvaraalaane tegevus, kasvab Eestis igal aastal (vt Lisa 1). Lisas 1 välja toodud Eesti Statistikaameti andmetele tuginedes, moodustasid 2018. aastal kinnisvaraalaane tegevusega ettevõtted 6,22% kõikidest majanduslikult aktiivsetest ettevõtetest, olles seeläbi tegevusalades kaheksandal kohal. Kinnisvarasektor laieneb pidevalt, kuid selleks peavad ettevõtted tagama, et ka nende finantsaruanded ja olulisimad näitajad oleksid atraktiivsed ning meelitaksid investoreid, et sektori kasv saaks jätkuda.

Kinnisvarainvestorid ostavad kas kaudselt või otseselt õigusi tulevastele rahavoogudele, mida kinnisvara eeldatavasti genereerib. Hind, mida investor on valmis maksuma, sõltub osaliselt nende eeldatavate rahavoogude summast ja ajast, mil piisavad rahavood tekivad. Lisaks mängib rolli ka investori enda riskitaluvus ning alternatiivsete investeerimisvõimaluste atraktiivsus. Praktiliselt kõiki investeerimiseesmärke saab kohandada, et langetada valik kinnisvara kasuks. Kinnisvara võib olla veelgi atraktiivsem, kui seda võtta mitte investeringuna, vaid ärivõimalusena. (Greer 1997, 4) Samuti on olemas teatud põhijooned, mis enamikul investoritel on ühised, hoolimata nende motiividest või isiklikest eesmärkidest. Kõik mõistlikud investorid soovivad saada rahalist kasu ressursside eraldamise eest ja hüvitisena riski kandmise eest. Eeldatava hüvitise suurus ja aktsepteeritav riskimäär sõltuvad investori konkreetsetest eesmärkidest ja individuaalsest hoiakust riskide suhtes. (*Ibid.*, 16)

Kinnisvaraalaane tegevus on kindlasti üks neist sektoritest, kelle puhaskasumi marginaalid on väga ligitõmbavad. Järgneval joonisel (vt Joonis 1) on välja toodud müügitulu puhasrentaabluse ehk tasuvusmarginaali näitajad kinnisvarasektoris (lähtudes EMTAK 2008 tegevusaladest) Eesti Statistikaameti kogutud viimaste avalikustatud andmete põhjal. Selgub, et 2014. aastal kannatas antud sektor languse all, kuid edasi on näitajad jälle paranemas – 2017. aastal teenis tegevusvaldkond iga kulutatud euro pealt ligi 51 euro senti puhaskasumit, mis on väga hea tulemus.



Joonis 1. Kinnisvaraalase tegevuse müügitulu rentaablus aastate lõikes  
Allikas: Eesti Statistikaamet, tabel EM001; autori arvutused

Samast allikast selgub ka, et antud sektori kõige paremaid näitajaid müügitulu puhasrentaabluses väljendab EMTAK 2008 tegevusala 68201 või L682 „Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus“ ehk selgelt joonistub välja eelnevalt mainitud tõsiasi, et kinnisvara eelistatakse rentida, mitte välja osta ning see tegevusala on statistikale toetudes kasumlik.

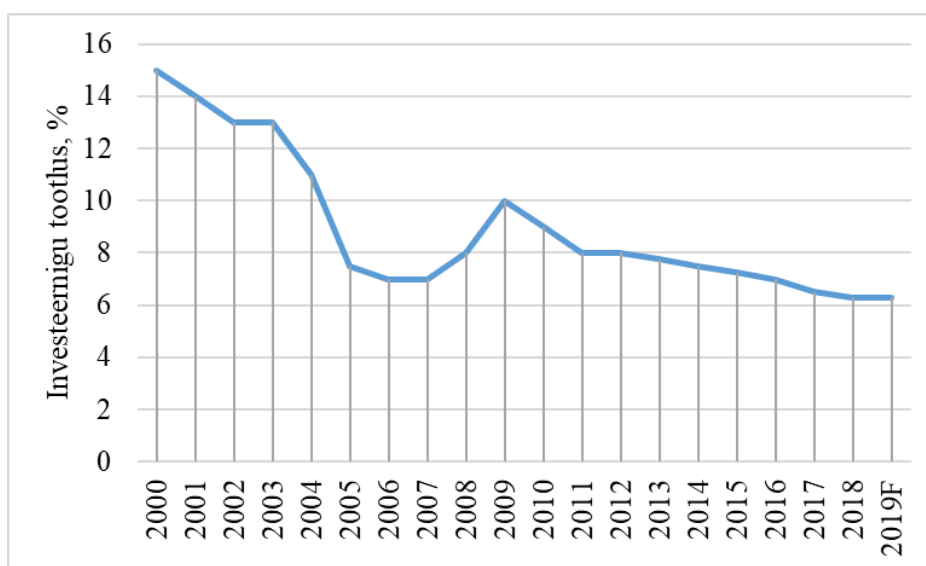
Büroohoone turustatavust mõjutavad mitmed tegurid: hea asukoht, parkimisvõimalused, hoone tehnilised tingimused, vakantsusmäär ja palju muud. Võttes arvesse erinevaid tegureid, saab hinnata, kas konkreetne kinnisvaraobjekt on turul atraktiivne ja äratub potentsiaalsete ostjate või investorite huvi.

Eestis oli 2018. aasta lõpu seisuga A-klassi ruumide vakantsus nullilähedane ja B-klassi ruumide vakantsus ligikaudu 5%. Enamik A-klassi büroopindade potentsiaalseid kliente on seotud välisettevõtete ja neid esindavate firmade, IT, meditsiini ja finantsettevõtetega. Vakantsusaste tõuseb seda rohkem, mida madalama kvaliteediga ja vähematraktiivsemates kohtades hoone asub. (Ober Haus 2019, 95) Kuna kinnisvaraäri laieneb ning uusi ehitisi tekib aina juurde, on kinnisvara omanikel murekohaks see, et rendilepingu lõppedes kipub üürnik järjest rohkem lahkuma uuele kõrgema kvaliteediga pinnale ning seeläbi tekib probleem vakantsusperioodiga. Alternatiividena saaks omanik kas rendihinda langetada või siis investeerida renoveerimisele, et üüripind oleks

ligitõmbavam – tulemuseks on aga kehvem tootlus ja seeläbi ka kahanev vara väärtus. (Liitmäe 2019b)

Tootlus või tootlikkus (inglise keeles *yield*) on kinnisvaraga kokkupuutuvate inimeste jaoks tuttav termin (vt Joonis 2). Tootlus leitakse jagades potentsiaalne aasta tulu kinnisvara hinnaga ning see väljendab protsentuaalselt kinnisvaraobjekti võimet teenida raha. See on üks oluline näitaja, mida kindlasti jälgitakse, kuid selle numbri taga võivad peituda erinevad tegurid, mis lõpptulemust muudavad. (Liitmäe 2019a)

Oluline on, et tuludest oleksid kõik omaniku kulud maha arvestatud ning veendumata peab ka selles, et juurde müüdnud teenused, nagu kommunaalteenused, oleks osutatud turuhindadega. Lisaks mõjutab tootlust ka vakantsus, renoveerimistöodesse tehtud investeeringud, rentnikute rendilepingute „tugevus“ ning ka muud nüansid. Neid kõiki aspekte peaks tootlusnumbri hindaja jälgima. Kinnisvaraturul on tootlusnäitaja kindlasti see, mida on kasutatud ja jäädakse kasutama ühe põhilise baasnäitajana ka tulevikus, kuid tähele peab panema, milliste komponentidega on selle tulemuseni jõutud. Seetõttu leiab Jaan Liitmäe, et õige tulemuse saab ostja ise vajalikke arvutusi tehes ning soovib, et tootluse arvutused oleksid kõikjal läbipaistvad. (*Ibid.*)



Joonis 2. A-klassi büroopindade investeeringu tootlus Eestis  
Allikas: Ober Haus 2019, 95; autori poolt kohandatud

2018. aastal huvitasid investoreid üldiselt hea asukoha ja kindlate üürnike nimekirjaga Tallinna kinnistud, mis tagaksid neile stabiilse rahavoo. Üldiselt otsivad investorid Eestis esmaklassilisi

kinnisvaraobjekte, mille tootlus oleks vähemalt 6,5-7,0%. (Ober Haus 2019, 95) Nagu näha ülaltoodud jooniselt, on see aga veidi madalam, kui A-klassi büroopindadel keskmiselt viimastel aastatel on olnud ning 2019. aasta eeldatav tootlus jääb samuti veidi alla 6,5%.

Samuti peab olema kriitiline ka teiste finantsnäitajate osas – kinnisvara omanikele on oluline oma tegevust presenteerida võimalikult ligitõmbavana ning selleks on lõputult erinevaid viise. Kõikidele huvitundvatele pooltele on seega majandusaasta aruanne ja selles avalikustavad lisad üliolulised, kuna selle põhjal on võimalik langetada otsused, kas konkreetne kinnisvaraobjekt on atraktiivne ning kas sinna tasub investeerida.

## 2. TULUDE JA KULUDE KAJASTAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED

Infotarbijad peavad ettevõtete osas erinevaid otsuseid langetama ning et seda üldse teha saaks, on neile oluline, et aruandva majandusüksuse kohta oleks piisavalt finantsteavet. Selleks kasutatakse üldjuhul majandusaasta aruannet, mis peab olema läbipaistev, usaldusväärne ja piisavalt informatiivne – vastasel juhul võivad aktsionärid, investorid, kreditorid ja muud osapooled huvi kaotada ning koostöö jääb olemata.

Kuigi majandusaasta aruanded on avalikud ning ligipääsetavad laiale tarbijaskonnale, ei ole neis sisalduv info alati piisav, et anda ammendavat ülevaadet ettevõtte finantsseisundist ja tegevusest, mis on aga ülimalt oluline investoritele ja kreditoridele (Alver, Alver 2017, 77). Seega ettevõtte, kellele on oluline, et nende tegevus oleks välistele osapooltele atraktiivne, peavad finantsaruanded koostama veidi detailsemalt, et vajalik info oleks lihtsasti leitav. Samuti lisab majandusaasta aruannetes avalikustatavatele andmetele usaldusväärset audiitori arvamust, sest pole harvad ka juhud, kus investor langetab otsuse vaid finantsaruannete põhjal (*Ibid.*).

Üks kohustuslik osa majandusaasta aruandes, sõltumata ettevõtte suurusest, on kasumiaruanne. Selles kajastatakse majandusüksuse aruandeperioodi tulud ja kulud ning väljendab puhaskasumi või -kahjumi suurust (Kõomägi 2006, 111). Seetõttu on väga oluline teada, millised on tulude ja kulude kajastamise üldpõhimõtted ning kas ja kuidas mõjutavad rentnikele edasi esitatavate kommunaalteenuste arvestuspõhimõtete erinevused kinnisvaraettevõtete kasumiaruandeid.

Kasumiaruanne mõõdab ettevõtte tegevuse edukust kindla perioodi jooksul ning välised osapooled kasutavad kasumiaruannet muuhulgas kasumlikkuse, investeringu väärtuse ja krediitdivõime määramiseks. See pakub investoritele ja võlausaldajatele teavet, mis aitab neil prognoosida tulevase rahavoogusid. Kasumiaruandes sisalduvat teavet saab muuhulgas kasutada näiteks järgmistel eesmärkidel (Kieso *et al.* 2018, 4-3):

1. Hindamiseks ettevõtte varasemaid tulemusi – tulude ja kulude uurimine annab informatsiooni, kuidas ettevõtte konkreetsel perioodil toimis ning võimaldab võrrelda selle tulemusi konkurentidega.

2. Anda alus majandusüksuse tulevase suutlikkuse prognoosimiseks. Teave varasemate tulemuste kohta aitab kindlaks teha olulisi suundumusi, mis annavad teavet tulevase suutlikkuse kohta. Analüütikud oskavad aga tulevase tulusid ning seega ka rahavoogusid paremini prognoosida, kui varasemate ja tulevaste tulemuste vahel on mõistlik korrelatsioon.
3. Aidata hinnata tulevaste rahavoogude saavutamise riski või tõenäosust. Teave tulude, kulude, kasumi ja kahjumi erinevate komponentide kohta toob esile nendevahelised seosed. See aitab hinnata ka riski, kas tulevikus saavutatakse konkreetne rahavoogude tase.

Seega aitab kasumiaruandes esitatud informatsioon hinnata varasemaid tulemusi ning prognoosida tulevaste rahavoogude taset, mis on majandusaasta aruande infotarbijatele väga oluliseks aspektiks langetamaks erinevaid otsuseid.

Küll aga võib puhaskasum olla hinnanguline ning sisaldada mitmeid eeldusi, seega peavad kasumiaruande infotarbijad olema teadlikud selle teabega seotud teatavatest piirangutest. Mõned neist piirangutest hõlmavad (*Ibid.*, 4-4):

1. Ettevõtete kasumiaruanded võivad sisaldada kirjeid, mida nad ei saa usaldusväärselt mõõta. Praegune praktika keelab tulude kindlaksmääramisel teatud objektide kajastamise, isegi kui nende mõju võib vaieldamatult ettevõtte tulemusi mõjutada.
2. Kasutatavad arvestusmeetodid mõjutavad tulude ja kulude numbreid. Üks ettevõtte võib oma tehase varasid kiirendatud korras amortiseerida, teine valib lineaarse amortisatsiooni. Kui kõik muud tegurid on võrdsed, on esimesel ettevõtetel madalam tulu.
3. Tulude mõõtmine võib hõlmata hinnanguid. Näiteks võib üks ettevõtte heas usus hinnata vara kasulikuks elueaks 20 aastat, samas kui teine ettevõtte kasutab sama tüüpi vara puhul 15-aastast hinnangut.

Kokkuvõttes vähendavad kasumiaruande mitmed piirangud selle teabe kasulikkust tulevaste rahavoogude summade, ajastuse ja tõenäosuse prognoosimisel. Eriti oluline antud lõputöö kontekstis on loetelu teine punkt, sest edasimüüdavate kommunaalteenuste arvestusmeetodid mõjutavad kindlasti tulude ja kulude suurust. Võrreldes kasumiaruandeid samade algandmetega, kuid erinevate arvestuspõhimõtetega, saab infotarbija seeläbi näha erinevaid arvulisi väärtusi ja tulemusi.

## 2.1. Tulude ja kulude olemus

Arutlemaks, millised on tulude ja kulude kajastamise üldpõhimõtted, tuleb esmalt anda ülevaade nende sisust ja olemusest. Riigiti võivad mõisted veidi varieeruda, mis üldjuhul tulenevad sellest, et USA ja Briti inglisekeelsetes mõistetes võivad olla vastuolud ja erinevad tähendused ning samuti võivad mõned terminid olla eesti keelde puudulikult tõlgitud. Seetõttu on mõisted tulu ja kulu antud lõputöös defineeritud lähtudes Eesti standarditest.

Raamatupidamise Toimkonna juhend (edaspidi RTJ) 1 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes“ sätestab, et tulu on aruandeperioodil majandusliku kasu suurenemine varade lisandumise või kohustiste vähenemisena, mille tulemusel omakapital suureneb (RTJ 1 §24). Tulu on üks kõige olulisemaid finantstulemuste näitajaid, millest ettevõtte aru annab. Tulu annab ülevaate ettevõtte varasematest ja tulevastest majandustulemustest ning on oluliseks tõukejõuks muudele tulemuslikkuse mõõtmistele, näiteks kasum enne intresse, makse ja kulumit, puhaskasum ja puhaskasum aktsia kohta. Seetõttu on tulude kajastamiseks kindlate suuniste kehtestamine standardite seadmise prioriteet. (Kieso *et al.* 2018, 18-3) Tulu põhiline tunnus on see, et ta suurendab majandusüksuse netovara ilma selleta, et ettevõtte omanikud oleksid teinud täiendavaid sissemaksid (RTJ 1 §26).

Lõputöö kontekstis on oluline ka välja tuua, et müügitulu ei koosne vaid põhitegevusest saadavast tulust, vaid sisaldab ka kõrvaltegevusena valmistatud toodete, osutatud teenuste ja edasimüügi eesmärgil soetatud kaupade müügist saadud või saadaolevat tulu, mis ei sisalda käibemaksu ega aktsiise. Küll aga ei sisalda müügitulu ühekordseid tulusid, näiteks tulu põhivara müügist, muud äritulu, finants- ega erakorralist tulu ning riigi, KOV või EL institutsioonidelt saadud dotatsioone. (Mõisted ... 2019)

RTJ 1 sätestab ka kulu tähenduse – kulu on aruandeperioodil majandusliku kasu vähenemine varade vähenemise, ammendumise, amortisatsioonina või kohustiste suurenemisena, mille tulemusel omakapital väheneb (RTJ 1 §25). Kulu põhiline tunnus on see, et ta vähendab majandusüksuse netovara ilma selleta, et omanikele oleks tehtud ettevõttest väljamakseid (RTJ 1 §26).

Tulusid ja kulusid kajastatakse mõlemaid tekkepõhiselt ehk et hetkel, kui majandustehing ettevõtte netovarale mõju avaldab, mitte siis, kui raha liigub (*Ibid.*). Lähtuma peab ka tulude ja kulude vastavuse printsiibist, mille kohaselt kajastatakse üksteistega seotud tulud ja kulud samas perioodis (RTJ 1 §27). Kinnisvaraettevõtetele, kes rentnikele kommunaalteenuseid edasi müüvad, on see printsiip väga oluline. Üldine tava on, et kommunaalteenuste eest esitatakse arveid eelmise kuu kohta, mistõttu peab olema tähelepanelik, et nii nendest tulenevad tulud ja kulud on kajastatud õiges (üldjuhul eelmises) arvestuskuus.

## **2.2. Nõuded esitlusviisile Eesti finantsaruandluse standardi ja IFRS-i kohaselt**

Eestis tegutsevatel ettevõtetel on raamatupidamise seaduse järgi võimalik majandusaasta aruanded koostada lähtuvalt kahest finantsaruandluse standardist. Nendeks on Eesti finantsaruandluse standard, mille nõuded tulenevad raamatupidamise seadusest ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditest ning IFRS, mis on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt. Kahe variandi vahel valiku tegemist piiravad mõnevõrra ka seadusest tulenevad nõuded – börsiettevõtted, krediidiasutused, finantsvaldusettevõtjad, segafinantsvaldusettevõtjad, investeerimisühingud ja kindlustusandjad peavad finantsaruandluses lähtuma IFRS-ist. Samuti on erandiks riik, kohaliku omavalitsuse üksused ja muud avalik-õiguslikud juriidilised isikud, kes peavad lähtuma avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendist. (RPS §17)

Tulude ja kulude kajastamine ning nõuded esitlusviisile IFRS-i ja Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt oluliselt ei erine. Eestis kehtiv finantsaruandluse standard lähtub Rahvusvaheliste Arvestusstandardite Nõukogu (edaspidi IASB – *International Accounting Standards Board*) poolt väljaantud väikese ja keskmise suurusega ettevõtete rahvusvahelisest finantsaruandluse standarditest (edaspidi SME IFRS – *The International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entities*) ning nende reeglistikud on üldjuhul väga sarnased (Raamatupidamise ... 2019). Erinevused võivad ilmnedagi aga täismahus IFRS-i kasutamisel.

RTJ 10 „Tulu kajastamine“ kohaselt kajastatakse tulu saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses ning üldjuhul saab tehingu tulu kindlaks määrata müüja ja ostja vahel sõlmitava lepingu alusel (RTJ 10 §10, §11). Rahvusvahelise Arvestusstandardite Komitee (edaspidi IASC – *International Accounting Standards Committee*) raamistiku kohaselt kajastatakse tulu siis, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab tulevikus majanduslikku kasu ja kui on võimalik usaldusväärset mõõta



tulude suurust. Nendele IASC raamistikus esitatud tulude kajastamise põhiprintsiipidele tuginedes on kehtestatud rahvusvaheline arvestusstandard (edaspidi IAS – *International Accounting Standards*) 18 „Müügitulu“, mis anti välja juba 1982. aastal ning kus on kriteeriumid kolmest tehingukategooriatest saadava tulu kajastamiseks - kaupade müük, teenuste osutamine ja ettevõtte vara kasutamine teiste poolt. (Epstein, Mirza 2003, 237)

Kommunaalteenuste edasimüügi puhul tuleb olla teadlik, kuidas kajastatakse tulu teenuste osutamisest. Nii RTJ 10 kui ka IAS 18 sätestavad, et kui teenuste osutamisega seotud tehingu tulemusi saab usaldusväärselt hinnata, tuleb selle tehinguga seotud tulu kajastada. Tulude kajastamisel tuleks lähtuda tehingu valmidusastmest bilansipäeval. Tehingu lõpptulemust saab usaldusväärselt hinnata, kui kõik järgmised neli tingimust on täidetud (Epstein, Mirza 2003, 239; RTJ 10 §22):

1. tulude suurust saab usaldusväärselt mõõta;
2. on tõenäoline, et ettevõtte saab selle tehinguga seotud majanduslikku kasu (nt tulu laekumine);
3. tehingu valmidusastet on võimalik bilansipäeval usaldusväärselt mõõta;
4. tehinguga seotud ja lõpuleviimiseks vajalikke kulusid saab usaldusväärselt mõõta.

Sellist tulude kajastamise viisi nimetatakse valmidusastme meetodiks. Kui on tõenäoline, et ettevõtte saab tehinguga seotud majanduslikku kasu, tuleb nii IAS 11 „Ehituslepingud“ kui ka IAS 18 kohaselt tulu kajastada (Epstein, Mirza 2003, 239). Valmidusastme meetodi kohaselt on vajalik teenuse osutamisest saadavad tulud kajastada proportsionaalselt teenuse osutamisega kaasnevate kuludega samas perioodis (RTJ 10 §24).

2014. aastal on IASB avalikustanud uue tulude kajastamise ühtlustatud standardi IFRS 15 „Tulu kliendilepingutest“, mis asendas alates 1. jaanuarist 2018. aastal IAS 11 ja IAS 18 standardid. Varasemate lähenemisviiside vastuolude ja nõrkuste kõrvaldamiseks rakendatakse uut tulude kajastamise standardit nüüd laiaulatuslikele tehingutele ja majandusharudele. (Kieso *et al.* 2018, 18-3) Seega kui eelnevalt oli tulu kajastamine teenuste osutamisel RTJ-i ja IFRS-i kohaselt samasugune, siis nüüd on nende vahel erinevused. Varasemalt kehtinud standardid IAS 11 ja IAS 18 jätsid müügitulu kajastamisel palju tõlgendusruumi ning tihti esines olukordi, kus ettevõtted kasutasid sarnaste tehingute kajastamisel erinevaid arvestuspõhimõtteid (Kannistu 2017, 28).

Enamik tehinguid tekitavad tulude kajastamisel vähe probleeme. Seda seetõttu, et paljudel juhtudel algatatakse ja viiakse tehing lõpule samal ajal. Ettevõtte ja tulude korraldamise järjest keerukamaks muutumine on viinud selleni, et raamatupidamise korrigeerimise peamiseks põhjusteks peetakse tulude kajastamise tavasid. Mitmed tulude kajastamisega seotud probleemid on seotud ettevõtte juhtide ja töötajate võimaliku pettusega, kuid tulenevad ka mõnikord puudulikest ja ebajärjekindlatest raamatupidamise juhenditest tulude kajastamisel. (Kieso *et al.* 2018, 18-49)

Hiljutine standard sisaldab suuniste kogumit, mida tuleb järgida, otsustamiseks millal tuleb tulu kajastada ja kuidas seda mõõta. Müügitulu kajastamise protsessi viis sammu on (*Ibid.*):

1. tuvastada leping klientidega;
2. tuvastada lepingus määratud kohustused;
3. määrata tehingu hind;
4. jaotada tehingu hind eraldi lepingus sätestatud kohustuste vahel;
5. kajastada müügitulu antud kohustuste täitmise jooksul või lõpetamisel.

Kokkuvõtlikult ei esinenud enne IFRS 15 standardi rakendamist erilisi erinevusi tulu kajastamisel Eesti finantsaruandluse standardi ja IFRS-i rakendamise puhul. Nüüd tuleb IFRS-i kohaselt müügitulu kajastamisel läbi teha viis sammu, mis RTJ-i puhul ei kehti.

### **2.3. Võrdlus bruto- ja netosummas kajastamise vahel**

Järgnevalt annab autor ülevaate, mida kujutavad endast kasumiaruandes bruto- ja netosummas kajastamine ning millistel juhtudel on tulude ja kulude netosummas kajastamine ehk saldeerimine lubatud. Võõrkeelses kirjanduses, eriti inglise keeles, võib kohata väljendeid brutomeetod (*gross method*) ja netomeetod (*net method*), mida kasutatakse ka antud lõputöös käsitletava teemaga seoses, kuid siinjuures soovib autor rõhutada, et need terminid ei ole päris korrektsed.

Eelmainitud terminid on täpsemalt defineerinud professorid Jaan ja Lehte Alver. Brutomeetod on kas (Alver, Alver 2011a, 152):

1. varude arvestusmeetod, mille puhul ostuallahindlusi arvesse ei võeta;
2. müügiallahindluse kajastamise meetod (kajastatakse siis, kui klient tasub allahindluse perioodil).

Ka netomeetodi on professorid defineerinud sarnaselt (Alver, Alver 2011b, 107):

1. varude arvestusmeetod, mille puhul ostuallahindlus arvesse võetakse;
2. müügiallahindluse kajastamise meetod (kajastatakse siis, kui klient allahindluse perioodil ei tasu);
3. rahavoogude aruande kaudse meetodi teine nimetus.

Antud lõputöös käsitletakse edasiarveldatavatest kommunaalteenustest saadava tulu ja kulu kajastamise erinevaid arvestuspõhimõtteid, mis ei vasta eelnevalt defineeritud bruto- ja netomeetodi mõistetele. Seega kasutatakse käesolevas töös termineid kajastamine brutosummas või kajastamine netosummas. Ka võib leida inglisekeelsetest materjalidest termini *offsetting*, mis otsetõlkes tähendab tasaarveldust ning on võrdsustatud netosummas kajastamisega. Siingi leiab autor, et antud teemakäsitluses ei ole tasaarveldamine korrektne väljend. Eesti keele seletava sõnaraamatu (edaspidi EKSS) kohaselt on tasaarveldus „majandustehingutega seotud sularahata arvelduste süsteem, kus vastastikused nõudmised ja kohustused loetakse õiendatuks maksevahendeid vahetamata“ (EKSS 2009). Kasumiaruande kirjete puhul peab autor sobivamaks terminiks saldeerimine.

Nii RTJ-i kui ka IFRS-i kohaselt saldeeritakse finantsvara ja -kohustis bilansis vaid siis, kui ettevõttel on juriidiliselt rakendatav õigus kajastatud summasid tasaarveldada ning on tõenäoline, et ta seda õigust kasutab (Komisjoni määrus (EÜ) nr 1126/2008 §42; RTJ 2 §20). Bilansis nõuete ja kohustiste netosummas kajastamine saab toimuda siis, kui ettevõtte sõlmib teise poolega lepingu, et omavahelisi nõudeid ja kohustisi jooksvalt ei tasuta ning need tasaarveldatakse kokkulepitud ajal. Kuna edasimüüdavate kommunaalteenuste osas on vähemalt kolm osapoolt ning kinnisvaraettevõtte ise on kui teenuse vahendaja ettevõttelt A (kommunaalteenuse pakkuja) ettevõttele C (rentnik), siis ei ole võimalik netosummas kajastamist nõuete ja kohustiste tasaarveldamise teel rakendada. Kuna töös analüüsitava ettevõtte puhul kommunaalteenuste saldeerimine ei avalda bilansile mõju (seeläbi ka ei ole bilansi seisukohalt mõju finantssuhtarvudele), ei käsitleta seda selles lõputöös ning ülevaade ja analüüs antakse vaid kasumiaruande kirjete põhjal.

Lühidalt tähendab kasumiaruandes kirjete brutosummas kajastamine, et kõik aruandeperioodil tekkinud tulud ja kulud kajastatakse kasumiaruandes täies ulatuses. Netosummas kajastamine tähendab, et omavahel seotud tulud ja kulud saldeeritakse üksteisega, mistõttu on nii tulude kui ka kulude suurus kasumiaruandes väiksem. Küll aga ei tohi viimast meetodit väga paljudel juhtudel

kasutada. RTJ 2 „Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes“ §28 sätestab, et reeglina kasumiaruandes tulusid ja kulusid ei saldeerita – seda võib teha vaid siis, kui üksteisega seotud tulud ja kulud on tekkinud ühest ja samast või mitmest sarnasest tehingust, mis ei ole eraldivõetuna olulised ning tähtis on, et need oleksid põhitegevusega mitteseotud tulud ja kulud.

Nagu ka eelnevas alapeatükis mainitud, sarnanevad RTJ-id ja SME IFRS üksteisega, kuna RTJ-id on viimase põhjal koostatud ning ka saldeerimise seisukohal ei ole nende vahel erinevusi. RTJ 2 annab juhiseid, millistel juhtudel võib saldeerimist rakendada ning toonitab, et üldjuhul tulusid ja kulusid ei saldeerita ning nad kajastatakse kasumiaruandes eraldi. Varasemalt märgitud seisukoht, et kasumiaruandes tohib saldeerida põhitegevusega mitteseotud tulud ja kulusid, saab ka täienduse, et see on lubatud vaid juhul, kui see annab tehingute sisu edasi tõepärasemalt (*Ibid.*, §29). Juhend toob ka näited erinevatest olukordadest, mil tehingust saadavad tulud ja kasumid ning nendele vastavad kulud kajastatakse kasumiaruandes netosummana, nagu näiteks (*Ibid.*):

1. kasumeid (kahjumeid) põhivarade müügist;
2. rendikulu ja sama pinna allrendist saadud renditulu (juhul, kui rentimine ei ole ettevõtte põhitegevus);
3. kasumeid (kahjumeid) valuutakursi muutustest;
4. kohtuprotsessi tagajärjel tekkinud kulud ning sama protsessi tulemusel tekkinud tulud;
5. kasumeid (kahjumeid) kapitaliosaluse meetodi rakendamisest;
6. kasumeid (kahjumeid) finantsinvesteeringute müügist ja ümberhindlusest.

Ka IFRS kirjeldab netosummas kajastamist RTJ-iga võrdlemisi sarnaselt. Tulusid ja kulusid saldeeritakse IFRS-i kohaselt ainult siis, kui see on mõne standardi või tõlgendusega nõutud või lubatud (Komisjoni määrus (EÜ) nr 1126/2008 §32). IFRS sätestab, et aruannetes on oluline tulude ja kulude eraldi esitamine. Saldeerimine kahandab finantsaruannete infotarbijate võimet tõlgendada möödunud tehinguid, muid sündmusi ja tingimusi ning seeläbi on ka raskem hinnata majandusüksuse tulevase rahavoogusid. Netosummas kajastamine on lubatud vaid sellisel juhul, kui see peegeldab tehingu või muu sündmuse sisu paremini, kui brutosummas kajastamine seda teeks. (*Ibid.*, §33) Eelnevalt kehtinud IAS 18 ning uues standardis IFRS 15 määratletakse tulu mõiste ning selle mõõtmist nõutakse saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses, arvestades kõiki ettevõtte poolt antud hinnaalandusi. Kui majandusüksus teeb oma põhitegevuse kõrval ka selliseid tehinguid, mis otseselt tulu ei loo, siis esitatakse selliste tehingute tulemused

netosummas – kui selline esitus kajastab tehingu või muu sündmuse sisu paremini. Näiteks (*Ibid.*, §34):

1. põhivarade, sealhulgas investeringute ja äritegevuses kasutatavate varade müügi kasum ja -kahjum kajastatakse lahutades müügitulust vara bilansilise jääkmaksumuse ja kaasnevad müügikulud;
2. kulutusi, mis on seotud kooskõlas IAS 37-ga „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad” kajastatud eraldisega ja mis hüvitatakse kolmanda osapoolega saavutatud lepingulise kokkuleppe kohaselt, võib saldeerida nendega seotud hüvitistega.

Lisaks sätestatakse IFRS-is veel, et sarnaste tehingute rühmast tulenevad kasumid ja kahjumid esitatakse netosummas, näiteks valuutakursi muutuste kasumid ja kahjumid või kauplemise eesmärgil hoitavatest finantsinstrumentidest saadud kasumid ja kahjumid. Küll aga esitatakse nad eraldi, kui sellised kasumid ja kahjumid on olulised. (*Ibid.*, §35) Kui eelnevalt mainitud kriteeriumid on täidetud, siis võib IFRS-i kohaselt tulusid ja kulusid omavahel saldeerida.

Epstein ja Mirza avaldavad samuti arvamust, kuidas peaks langetama valiku, kas kajastada tulusid ja kulusid bruto- või netosummas. Üldiselt on hästi teada, et aruandlus brutoarvestuses on asjakohane, kui majandusüksus võtab näiteks vahendajana oma klientidele müüdava kauba omandiõiguse enda kanda koos sellega kaasnevate omandiga seotud riskide ja hüvedega. Näiteks kui majandusüksusel on kauba valdamise perioodil vananemise või rikkumise oht, oleks üldjuhul asjakohane brutoaruandlus. Teisest küljest, kui majandusüksus tegutseb üksnes vahendajana ostjale või müüjale, kellelt ta teenib vahendustasu, oleks sobivam kasutada netoaruandlust. Viimastel aastatel on saagenud aruanded ettevõtete osas, kes suurendavad oma kasumiaruandes kajastatud tulusid, esitades tehinguid brutoarvestuses, vaatamata sellele, et ettevõtte tegelik majanduslik roll on ostja ja/või müüja vahendaja. See moonutus sai USA-s laialt levinuks idufirmade ja muude alustavate ettevõtete puhul, kes tavaliselt tulusid, mille absoluutne tase ja suundumused tugevalt turuväärtust mõjutasid, ei esitanud. Tulude bruto- ja netosummas kajastamine avaldas sageli tohutut mõju nende ettevõtete tajutavale väärtusele. (Epstein, Mirza 2003, 246)

Ettevõtted, kes tegelevad kinnisvara rentimisega ja haldamisega, peavad valima, kas kajastada kommunaalteenuste edasimüügi seotud tulud ja kulud kas bruto- või netosummas. Majandusüksused, kes omavad kinnisvaraobjekte, kus asetsevad büroo- ja äripinnad, tegelevad üldiselt põhitegevusena pindade rentimisega ning kommunaalteenuste pakkumine on

kõrvaltegevus. Seega leiab ka autor, et eelnevalt mainitud tähelepanekud Epsteini ja Mirza poolt on asjakohased. Kommunaalteenuste edasimüük sarnaneb olemuselt vahendusteenusega ning netoarvuandluse rakendamine on igati õigustatud. Lisaks arvab autor, et siinjuhul tuleb olla siiski ettevaatlik ning jälgida ka konservatiivsuse printsiipi (RTJ 1 §57), mille kohaselt tuleb vältida tulude ülehindamist või sihilikku alahindamist ning kulude alahindamist või sihilikku ülehindamist. Võib väita, et kinnisvaraettevõtetes, kelle põhitegevuseks on pindade rentimine, on kommunaalteenuste osutamisest saadud tulud ja kulud brutosummas kajastamisel kasumiaruandes kunstlikult suurendatud.

Põhilised kommunaalteenused, mida edasi müüakse, on elekter, vesi ja kütte (lisaks muudele teenustele). Brutosummat kasutades kajastuvad kasumiaruandes kõik kommunaalkulud, samuti ka tulu kommunaalteenuste edasimüügist üürnikele. Netosummas kajastamisel rentnike kommunaalkulud ja -tulud saldeeritakse ehk tulud on kasumiaruandes edasimüüdavate kõrvalteenuste summa võrra väiksemad ja kuludes kajastuvad vaid need kommunaalkulud, mis on jäänud ettevõtte enda kanda.

Ettevõtte, mille näitel on antud lõputöö empiiriline osa koostatud, on leidnud igale üürnikule renditud pinna ja hoone enda väljarenditava pinna jagatise tulemusena koefitsendi, mis väljendab, kui mitu protsenti hoonest hõivab rentnik. Üldelektri, -vee ja -kütte kulud katavad üürnikud vastavalt nende pinna koefitsendile, ülejäänud üldalade kulud jäävad ettevõtte enda kanda. Kui hoone vakantsus on kõrge, seda suuremad on ka sellisel juhul kinnisvaraettevõtte kanda jäävad kommunaalkulud üldaladel. Seega vakantsusmäär on siin kontekstis oluline komponent.

Et edasimüüdavate kommunaalteenustega seotud tulusid ja kulusid õigesti kajastada, peab ettevõtja esmalt alustama kulude arvestusega. Kulud tuleb eristada liigiti – millised on otsesed kulud rentnikele ning millised on ühised kulud ettevõtte ja rentnike vahel, mis on leitud läbi vakantsusmäära. Kui need kulud korralikult eristatud ei ole, muutub ka seis finantsaruandluses. Kui suurem osa kulusid jääb ettevõtte kanda (ehk nn „hoone kulu“), siis on tulemuseks väiksem tulu ning kõrgem kulu.

Standardsed kanded (juhuslike summadega) raamatupidamises näeksid välja järgmised:

Kommunaalteenuse ostuarve kajastamine:

D: Üldkulu kommunaalteenustest	500
D: Rentnike kulu kommunaalteenustest	4500
K: Võlg tarnijale	5000

Kommunaalteenuste edasimüük:

D: Nõue rentnikule	4500
K: Tulu kommunaalteenuste edasimüügist	4500

Selliste kannete puhul (vt Joonis 3) tekib nii tulu kui ka kulu ning kasumiaruandes neid saldeerides jääb alles vaid kulu kommunaalteenustest summas 500, mis väljendaks ettevõtte enda kanda jäänud üldaladega seotud kulu. Brutosummas kajastades oleks kasumiaruandes tulureal 4500 ning kulu 5000. Ettevõtte kasumit (kahjumit) see meetod ei mõjuta, küll aga enam ammu ei jälgita kasumiaruannetes vaid kasumi rida.

Kommunaalteenustest			Kommunaalteenustest		
D	tekkiv tulu	K	D	tekkiv kulu	K
	0	$S_0$	$S_0$	0	
	4500		4500	500	
0	4500		5000		0
	4500	$S_1$	$S_1$	5000	

Joonis 3. Kommunaalteenuste kajastamise näite tulu ja kulu T-kontod

Allikas: Autori koostatud

Varasemalt kirjeldatud olukord, kus brutosummas kajastamisel on tulud-kulud suuremad ning netosummas kajastamisel ehk saldeerituna on nad oluliselt madalamad, ei avalda mõju aruandeperioodi kasumile või kahjumile. Küll aga on kasumiaruanded märkimisväärselt erinevad ning seetõttu saab eeldada, et arvestuspõhimõtete erinevus mõjutab ka ettevõtte finantssuhtarve, mida jälgitakse nii ettevõttesiseselt kui ka väliste infotarbijate poolt.

## 2.4. Finantsaruannete olulisus

Finantsaruannetel on palju erinevaid infotarbijaid – aktsionärid, osanikud, muud investorid, kreditorid, olemasolevad ja potentsiaalsed kliendid, audiitorid ja mitmeid muid huvirühmi.

Finantsaruandeid kasutades saab leida vastuseid erinevatele küsimustele. Näiteks aitab see hinnata, milline on ettevõtte krediidirisk, kas firma genereerib piisavalt kasumit, kui hästi haldab ettevõtte oma likviidsust ja maksevõimet, kas firma vastab tulemuslikkuse osas seatud ootustele, kas ettevõtte finantsaruanded kajastavad ettevõtte hetkeseisu ja olulisi riske ning palju muud. Finantsaruannete analüüs on väärtuslik tegevus, eriti juhul, kui mingi teave on teatud põhjustel osaliselt avalikustamata. Sellises olukorras püüavad välised infotarbijad finantsaruannete andmete analüüsist ise luua sisemist infot, saades seeläbi väärtuslikku teavet ettevõtte praeguse tegevuse ja tulevikuväljavaadete kohta. (Palepu *et al.* 2004, 1-1) Lisaks tuleb arvestada juhtkonna riskiga, s.t juhtkond ei ole usaldusväärne ning finantsaruanded ei kajasta ettevõtte tegelikku olukorda õigesti. Seega tuleb lõppkokkuvõttes läheneda igale ettevõttele individuaalselt. (Järve, Veisson 2003, 29)

Finantsanalüüsi eesmärk on hinnata ettevõtte tulemuslikkust varasemalt seatud eesmärkide ja strateegia kontekstis. Üks peamisi finantsanalüüsi tööriistu on suhtarvuanalüüs, mis sisaldab hinnanguid, kuidas erinevad kirjed majandusüksuse aastaaruandes üksteisega suhestuvad. Suhtarvuanalüüsi eesmärk on anda hinnang ettevõtte tegevuse tõhususe osas ning kuigi suhtarvuanalüüs ei pruugi anda analüütikule või muule infotarbijale kõiki vastuseid majandusüksuse jõudluse ja tootluse osas, aitab see siiski täiendavaid uuringuid teha. Analüütik saab suhtarvuanalüüsis (Palepu, Healy 2013, 5-1):

- võrrelda ettevõtte näitajaid mitme aasta jooksul (aegridade võrdlus);
- võrrelda ettevõtte ja muude sama tegevusharu ettevõtete näitajaid (ristlõike võrdlus);
- võrrelda näitajaid mõne absoluutse etaloniga või optimaalse väärtusega.

Aegridade võrdluses saab analüütik hoida ettevõttespetsiifilisi tegureid konstantsena ja uurida firma strateegia tõhusust aja jooksul. Ristlõike (läbilõigete) võrdlus võimaldab uurida ettevõtte suhtelist toimimist oma tegevusharus ning kõrvutada tulemusi konkurentidega. Enamiku suhtarvude puhul puuduvad absoluutsed etalonid või võrdlusalused – erandiks tootluse suhtarvud, mida saab võrrelda investeeringuga seotud kapitali maksumusega. Lühidalt loob suhtarvuanalüüs



aluse ettevõtte tulevase tootluse prognoosimiseks ning finantsprognoosimine omakorda on kasulik ettevõtte hindamisel, krediidi hindamisel, finantsraskuste prognoosimisel ning paljuski muus. (*Ibid.*, 5-2)

Majandusaasta aruanded on avalikud, mistõttu peavad need olema koostatud nii, et nad peegeldaks ettevõtte seisu ja arvestuspõhimõtteid tõepäraselt. Sama nõuavad ka RTJ 1-s sätestatud olulisuse ja avalikustamise printsiibid (RTJ 1 §41, §59). Sellest tulenevalt leiab autor, et kinnisvara rendileandmisega tegelevad ettevõtted peaksid avalikustama ka info, millist arvestuspõhimõtet on edasimüüdavate kommunaalteenuste kajastamisel kasutatud. Kuigi ettevõtjad ei soovi tihtipeale majandusaasta aruannetes liialt detailseks minna ning neil on ka see õigus avaldada informatsiooni valikuliselt, näiteks konkurentsi ja muude ärisaladuste tõttu, on autor siiski seisukohal, et kommunaalteenuste arvestuspõhimõtete avalikustamine ei ole ettevõtte delikaatsete andmete avaldamine ning ei tohiks teha olukorda majandusüksustele keerulisemaks. Küll aga on see informatsioon oluline aruande infotarbijatele, sest ainult nii on võimalik kolmandatel osapooltel mõista, kuidas on kasumiaruandes kirjed kajastatud ning võimaldab ettevõtte majandustulemit paremini analüüsida ning tõlgendada. Mis ulatuses kommunaalteenuste kajastamise arvestusmeetodid finantsnäitajaid muudavad, analüüsib töö autor järgmises peatükis.

### **3. ARVESTUSPÕHIMÕTETE MUUTMISE MÕJU ETTEVÕTTE FINANTSARUANNETELE JA PÕHILISTELE SUHTARVUDELE**

Ettevõtjatele on ülimalt oluline näidata oma finantsaruandeid ja -tulemusi võimalikult atraktiivsetena ning selles peatükis selgitab autor välja, kui suurt mõju avaldab nendele edasi esitatavate kommunaalteenuste arvestuspõhimõtete muudatused. Lõputöö empiiriline osa on koostatud kasutades sekundaaranalüüsi meetodit.

Vajalik metodoloogia on eelnevalt välja toodud, mistõttu saab antud peatükis analüüsida büroopindade rentimisega tegeleva ettevõtte finantsnäitajaid, kasutades ettevõtte majandusaasta aruannet ning mitteavalikke finantsaruandeid. Analüüsitava ettevõtte juhatuse soovil on ärinimi pseudonümiseeritud ning lõputöös viidatakse ettevõttele kui Tallinna KV OÜ. Autor kasutab ettevõtte andmeid, et koostada kasumiaruanded, kasutades kommunaalteenuste arvestusel nii bruto- kui ka netosummas kajastamist ning seejärel on võimalik nad kõrvutada ning analüüsida erinevusi ning nende mõju finantstulemustele.

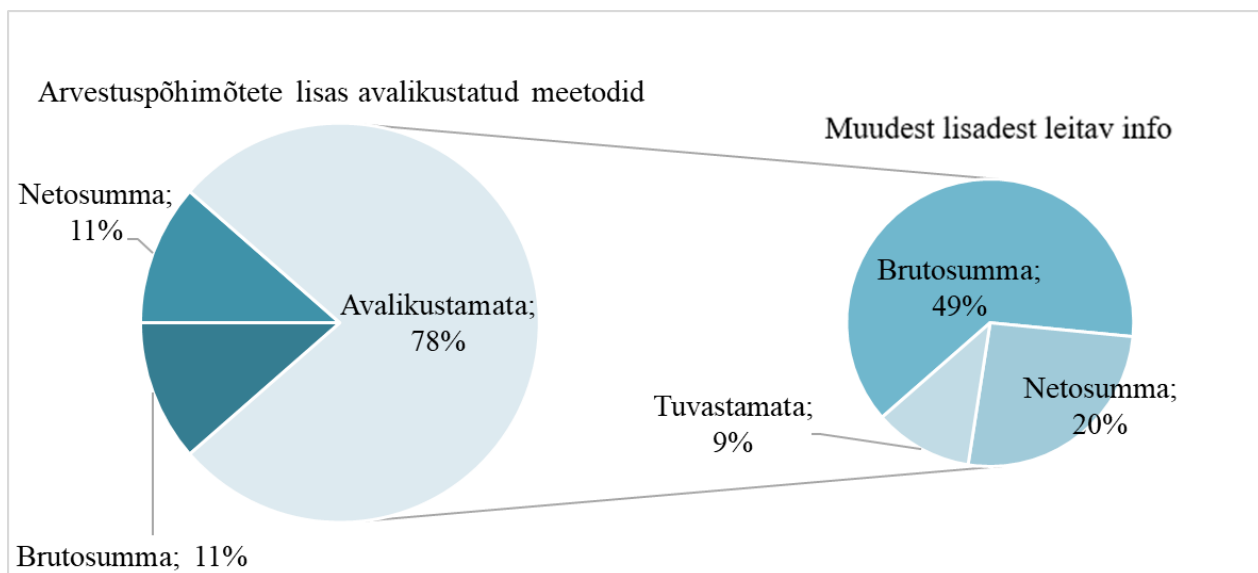
#### **3.1. Eesti kinnisvaraettevõtetes kasutusel olevad arvestuspõhimõtted**

Enne Tallinna KV OÜ näitajate analüüsi vaatles autor Äripäeva TOP 2019 edetabelis „Kinnisvaraettevõtted“ asuvate ettevõtete majandusaasta aruandeid, et selgitada välja, kui paljud ettevõtted on kommunaalteenuste kajastamise arvestuspõhimõtted avalikustanud. Edetabelis on 62 ettevõtet, mis on pingeritta seatud kuue näitaja põhjal: 2018. aasta müügitulu, müügitulu kasv võrreldes eelneva aastaga, 2018. aasta ärikasum, ärikasumi kasv võrreldes eelneva aastaga, 2018. aasta rentaablus ning 2018. aasta varade tootlikkus. Iga näitaja põhjal on koostatud edetabel ning kuue tabeli punktide liitmise teel on paika pandud järjestus edukaimast vähimedukama kinnisvaraettevõteteni. (Vilk 2019b)

Vaatluse all olid edetabeli esimesed 35 kinnisvaraettevõtet (vt Lisa 2), kelle põhitegevusalaks on EMTAK kood 68201 ehk „Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus“. Autor leiab, et valimi maht on piisav, et teha üldistusi selle kohta, kas ja kui palju avalikustavad

kinnisvaraettevõtte majandusaasta aruannetes kommunaalteenustega seotud arvestuspõhimõtete valikuid.

Majandusaasta aruannete vaatluse tulemusena selgus (vt Joonis 4 ja Lisa 3), et valimis olevast 35-st kinnisvaraettevõttest vaid kaheksa (22%) olid arvestuspõhimõtete lisas välja toonud, millist arvestuspõhimõtet kasutatakse kommunaalteenuste kajastamisel. Nendest neli ettevõtet (11%) saldeerivad kommunaalteenustest tekkivad tulud ja kulud, ning neli ettevõtet (11%) oli märkinud, et kommunaalteenuste osutamisest tekkivad tulud ja kulud on ettevõtte tuludes ja kuludes kajastatud täies ulatuses. Ülejäänud 27 ettevõtet (78%) ei olnud arvestuspõhimõtete hulgas välja toonud, kuidas nad kommunaalteenustest saadud tulusid-kulusid kajastavad. Seega uuris autor lähemalt nende ettevõtete aruannete teisi lisasid ning 17 ettevõtte (49%) puhul on võimalik järeldada, et nad ei saldeeri kommunaalteenustest saadavaid tulusid ja kulusid, kuna lisades olid olemas eraldi read nagu „müügitulu haldusteenuste edasimüügist“ ning „kulud kommunaalteenustest“, mis ei saaks netosummas kajastamisel mõlemad korraga arvulised näitajad olla. Seitsme ettevõtte (20%) puhul sai muude lisade põhjal kinnitust, et kommunaalteenuste osutamise tulud ja kulud on saldeeritud ning kolmel (9%) ettevõttel ei olnud majandusaasta aruande lisadest võimalik välja lugeda, millist meetodit nad kasutavad, seega siinjuures autor ennatlikke järeldusi ei tee.



Joonis 4. EMTAK 68201 koodiga ettevõtete arvestusmeetodi avalikustamine  
Allikas: Autori arvutused, koostatud lisas 2 toodud andmete alusel

Valimi põhjal üldistusi tehes saab järeldada, et suurem osa kinnisvaraettevõtteid ei pea majandusaasta aruandes vajalikuks arvestuspõhimõtete lisas kommunaalteenuse kajastamise meetodi mainimist. Küll aga on enamjaolt võimalik muude lisade põhjal järeldada, millist arvestuspõhimõtet on ettevõtte rakendanud. Joonis 4 näitab, et üldjuhul kasutatakse edasimüüdavate kommunaalteenuste kajastamisel brutoaruandlust (60%), netosummas kajastamist kasutatakse ligi poole vähem (31%) ning kahjuks valimi viimase 9% osas ei tuvastanud töö autor valitud arvestuspõhimõtet. Autor arvab, et brutosummas kajastamise populaarsuse taga on mitmeid põhjuseid:

1. aruandlus on selle võrra lihtsam, et raamatupidaja ei pea tegema lisatööd saldeerimisega;
2. ettevõttes on alustamisest saadik seda arvestuspõhimõtet kasutatud ning ei nähta põhjust või ei tule mõttesegi, et arvestuspõhimõtet muuta;
3. ei olda teadlikud, et teatud juhtudel tohib tulusid ja kulusid saldeerida.

Et valimisse sattunud ettevõtete seas 78% ei ole kirjeldanud arvestusmeetodite lisas vajalikku infot, on autori arvates suur murekoht. Ka Toomas Villems, Eestis tegutsev vandeaudiitor, leiab, et üks enimlevinuid vigu aastaaruannete vormistusnõuete täitmisel on see, et arvestusmeetodite ülevaade on koostatud pealiskaudselt ja tihti peale on näidisaruandest või raamatupidamise standarditest tekst kopeeritud. Küll aga peaks alati arvesse võtma konkreetse ettevõtte eripära ning lisama ettevõttes realselt kasutatud arvestuspõhimõtete kajastamine. (Villems 2008, 182) Eraldi on rõhutatud ka just seda, et arvestuspõhimõtete lisas peaks täpsemalt kirjeldama antud ettevõtte toodete ja teenuste müügitulu arvestuspõhimõtteid (*Ibid.*, 222).

Kuna eelmainitud Äripäeva TOP koostatakse muuhulgas müügitulu näitajate põhjal, tekib ka siin autori arvates võrreldamatus erinevate ettevõtete vahel. Ettevõtetel, kes kommunaalteenuste osutamisest saadavat tulu ja kulu omavahel ei saldeeri, on müügitulu suurem, mis omakorda annab edetabeli järjestuses neile eelise. Seega kui näiteks mõni huvitatud infotarbija analüüsib teabe saamiseks ja edasiste otsuste langetamiseks erinevate kinnisvaraettevõtete majandusaasta aruandeid, ei oska ta tõenäoliselt isegi arvestada, et mitmete ettevõtete tulud ja kulud ning ka teatud finantsnäitajad ei ole arvestuspõhimõtete erinevuse tõttu tegelikult võrreldavad. See olukord paraneks, kui aruandluses kasutatavad arvestusmeetodid oleksid selgelt avalikustatud ja välja toodud. Kui suur on aga kommunaalteenuste erinevate arvestuspõhimõtete rakendamise tõttu näitajate erinevuse ulatus? Kas ühe meetodi eelistamine teisele avaldab finantsnäitajatele piisavalt mõju, et kallutada infotarbijaid ettevõttele soodsama otsuse langetamist?

### 3.2. Mõju finantsaruannetele ja näitajatele

Autor soovib illustreerida, kui olulist mõju avaldab kommunaalteenuste edasimüügiga seotud erinevate arvestusmeetodite kasutamine finantsaruannetele ja näitajatele. Analüüsi jaoks on kasutatud Tallinna KV OÜ majandusaasta aruannet, saldoaruannet ja muid andmeid finantsnäitajatega. Tallinna KV OÜ tegutseb Tallinna kesklinnas ning rendib välja A-klassi büroopindasid pikajaliste rendilepingute põhjal.

Kasutades ettevõtte saldoaruannet (vt Lisa 4), on autor koostanud saldeerimise abitabeli (vt Lisa 5) ning selle abil on koostatud kasumiaruanne, kus on tulud ja kulud kajastatud nii bruto- kui ka netosummas (täielik kasumiaruanne leitav Lisast 6).

Tabel 1. Kommunaalteenustega seotud kasumiaruande kirjete muutused

	Netosumma	Brutosumma	Netosumma	Brutosumma
<b>Kasumiaruande kirjed (eurodes)</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
Müügitulu	1 645 920	2 072 882	1 806 892	2 274 413
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-186 680	-613 643	-130 006	-597 526

Allikas: Autori arvutused, koostatud lisade 4, 5 ja 6 põhjal

Nagu tabelist näha, mõjutavad kommunaalteenuste arvestuspõhimõtte erinevused tulude ja kulude suurust silmnähtavalt. On suur vahe, kas müügitulu sisaldab vaid otseselt kinnisvara rentimisega seotud tulu või lisaks ka kommunaalteenustest saadavatest tulusid. Kuna välised osapooled peavad üldjuhul kasumiaruande olulisimaks näitajaks vaid kasumi (kahjumi) suurust ning seejärel uuritakse erinevaid suhtarve, võib juhtuda, et neile ei ilmne koheselt, et ka suhtarvud võivad olla oluliselt mõjutatud.

Töö analüüsis on kasutatud suhtarvulisi näitajaid, mille komponentideks on kasumiaruande kirjed, mis bruto- või netosummas kajastamisel muutuvad. Näitajaid, mis erinevate kommunaalteenuste osutamise arvestuspõhimõtete kasutamisel ei erine, antud lõputöös ei käsitleta, kuna nad ei ole lõputöö eesmärgi jaoks olulised. Tehtud analüüsi abil selgitatakse välja, kuidas erinevad arvestusmeetodid finantsnäitajaid mõjutavad. Suhtarvud, mida on kasutatud, on järgmised:

- Müügi käibe puhasrentaablus ehk tasuvusmarginaal

- Tegevuse marginaal
- Nõuete käibevalde ehk keskmine laekumisperiood
- Keskmine tasumisperiood
- Lühiajaline raha ringlus
- Tegevuskulude suhe brutotulusse (edaspidi OER – *operating expense ratio*)
- Kinnisvara tootlus

Ettevõtte finantsvõimsuse määramiseks on olulisel kohal tema kasum ning rentaablus, mis väljendabki ettevõtte võimet kasumit teenida. Rentaablussuhtarvud iseloomustavad ettevõtte finantsedukust ja efektiivsust ning kasumit saab võrrelda müügikäibega, kogugaraga ja omakapitaliga. (Alver, Reinberg 2002, 319) Lõputöö kontekstis on mõistlik võrrelda kasumit müügikäibega. Kõik ettevõttega seotud osapooled on huvitatud võimalikult headest rentaablusnäitajatest (Finantsanalüüs ... 2007, 43). Samuti pandi näiteks krediidianalüüsi puhul varasemalt rohkem rõhku bilansinäitajatele, tänapäeval on aga kreditoridele kasumiaruanne väga oluline. Krediidianalüüsi peamine fookus kasumiaruandes on laenusaja kasumimäär (kasumi % müügist). Mida madalam on marginaal, seda suurem on oht, et müügihindade langus või kulude suurenemine toob kaasa kahjumit. (Fridson, Alvarez 2002, 280)

Müügikäibe puhasrentaablus ehk tasuvusmarginaal on üks sagedamini kasutatavaid näitajaid, mille abil saab hinnata ettevõtte hinnakujundust ja kulude struktuuri. Samuti on võimalik just selle rentaablusnäitaja abil teada saada, kui suure osa müügitulust saaks reinvesteerida. (Alver, Reinberg 2002, 320) Suhtarv näitab, mitu senti teenis ettevõtte müügitulu igalt eurolt ning on arvatud järgmiselt:

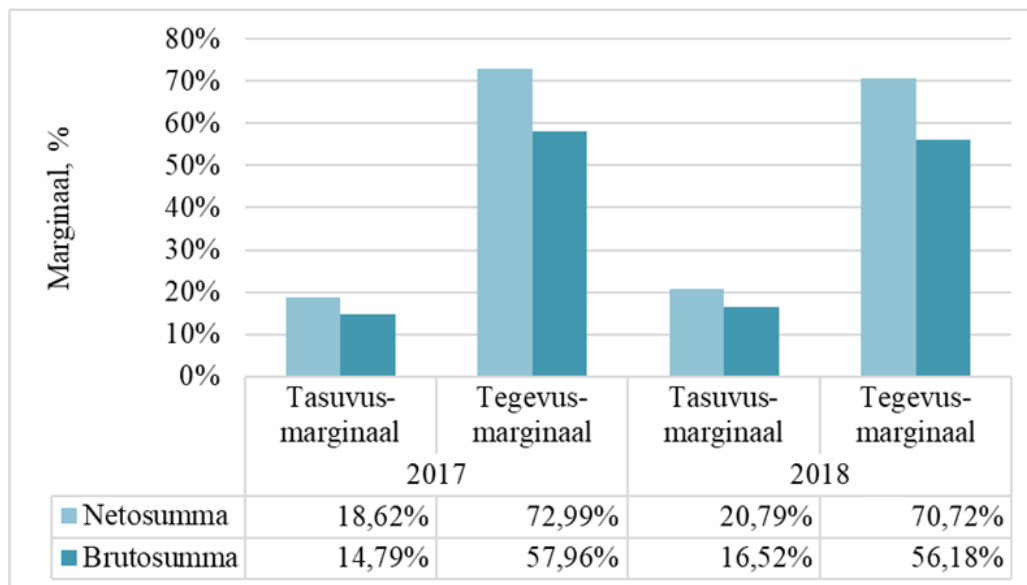
$$\text{tasuvusmarginaal} = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{müügitulu}} \times 100\% \quad (1)$$

Lisaks on leitud ka ettevõtte tegevusmarginaalid mõlemat kommunaalteenuste arvestuspõhimõtet kasutades, ning see näitaja iseloomustab äritegevuse tasuvust ehk näitab, millise osa moodustab ärikasum firma müügituludest. Suhtarv on leitud järgnevast seosest:

$$\text{tegevusmarginaal} = \frac{\text{ärikasum}}{\text{müügitulu}} \times 100\% \quad (2)$$

Joonis 5 ilmestab, kuidas mõlemad rentaablusmarginaali näitajad on oluliselt suuremad, kui kommunaalteenuste osutamisest saadavad tulud ja kulud omavahel saldeerida ehk kajastada netosummas. Suhtarvude leidmisel netosummat kasutades on tulemuseks see, et ettevõtte teenis müügikäibe igalt eurolt 2017. ja 2018. aastal vastavalt 18,62% ja 20,79% (brutosummas: 14,79% ja 16,52%). Esimeses peatükis on autor leidnud Eesti kinnisvaraettevõtete keskmise tasuvusmarginaali (vt Joonis 1), tuginedes Eesti Statistikaameti avaldatud viimatistele andmetele. Keskmiselt on tasuvusmarginaal ettevõtetel 40-50%, mis on üle poole suurem, kui Tallinna KV OÜ-l. Et turul tegutsevatele konkurentidele vähemalt näiliselt järele jõuda, oleks ettevõttel mõistlikum kasutada kommunaalteenuste arvestuspõhimõttena kajastamist netosummas.

Kuna ettevõtte intressikulud on mõlemal aastal olnud väga suured ning tegevusmarginaali leidmisel seda arvesse ei võeta, on ka näitajad palju kõrgemad, kui tasuvusmarginaali puhul. Järjekordselt on netosummas kajastamise puhul tegevusmarginaalid mõlemal aastal silmnähtavalt atraktiivsemad ning ärikasum moodustab müügitulust 2017. ja 2018. aastal vastavalt 72,99% ning 70,72% (brutosummas: 57,96% ja 56,18%). Kui võrrelda ettevõtte tegevusmarginaali Äripäeva TOP-ist uuringu valmisse sattunud ettevõtetega, on samuti netosummas kajastamisel tulemus lähedasem konkurentide keskmisega (vt Lisa 2). Edetabelis olevate ettevõtete tegevusmarginaalid kõiguvad küll sõltuvalt ettevõttest, kuid nende keskmine näitaja on 75,19%.



Joonis 5. Tallinna KV OÜ tasuvus- ja tegevusmarginaalid  
Allikas: Autori arvutused, koostatud lisa 6 toodud andmete alusel

Lisaks muude suhtarvude mõõtmisele võivad käibekapitali ehk toimimissuhtarvud anda väärtuslikku teavet varade kvaliteedi kohta. Nende abil hinnatakse varade kasutamise efektiivsust müügitulu genereerimisel ning on näitajad, mida välised osapooled tihti jälgivad. (Fridson, Alvarez 2002, 201)

Leitud on nõuete käibevälde ehk raha keskmine laekumisperiood päevades. See näitaja väljendab kiirust, millega ettevõtte saab klientidelt kätte tasumata debitoorse võlgnevuse ning on ettevõttele ülioluline, sest mõjutab nende maksevõimelisust. Väga pikk nõuete käibevälde võib tähendada, et ettevõtte krediidi- ja sissekasseerimise funktsioon on puudulik. (Bragg 2005, 99) Näitaja on leitud järgnevalt seosest:

$$\text{nõuete käibevälde (päevades)} = \frac{\text{keskmine nõue ostjate vastu} \times 365}{\text{müügitulu} \times (1 + \text{käibemaksumäär})} \quad (3)$$

Analüüsitava ettevõtte keskmine krediiditähtaeg rentnikele on 14 päeva. Jooniselt 6 selgub, et olenemata sellest, kas arvnäitaja leidmiseks kasutatakse neto- või brutosummasid, on nõuete käibevälde selgelt liiga pikk. Hea tulemuslikkuse näitaja oleks, kui keskmine laekumisperiood võrduks ettevõtte antava maksetingimusega või oleks tavalisest krediidipäevade arvust vaid mõni päev pikem (*Ibid.*; Finantsanalüüs... 2007, 40). Küll aga on laekumisperiood lühem, kui kommunaalteenuse osutamisest saadud tulud ja kulud on kajastatud brutosummas – 2017. ja 2018. aastal on näitaja vastavalt 49 ja 33 päeva (netosummas: 61 ja 42 päeva), mis analüüsitava ettevõtte puhul näitab efektiivsemat tulemuslikkust.

Lisaks on otstarbekas leida ka keskmine tasumisperiood päevades. Kreditoorse võlgnevuse tasumisperioodi leidmine annab välisele infotarbijale hea ülevaate sellest, kas ettevõtte on võimeline oma arveid tähtajaks tasuma. Kui tasumisperiood on liiga pikk, on see üldjuhul märgiks, et firmal ei ole oma arvete tasumiseks piisavalt vabu vahendeid ning on risk lühikese ajaga maksejõuetuks osutada. Samas liiga lühike tasumisperiood näitab, et ettevõtte kas tasub arveid enne maksetähtaega või saab varajase maksmise soodustusi. (Bragg 2005, 101) Näitaja on leitud järgnevalt:

$$\text{keskmine tasumisperiood (päevades)} = \frac{\text{keskmine võlgnevus tarnijatele} \times 365}{\text{müügitulu} \times (1 + \text{käibemaksumäär})} \quad (4)$$

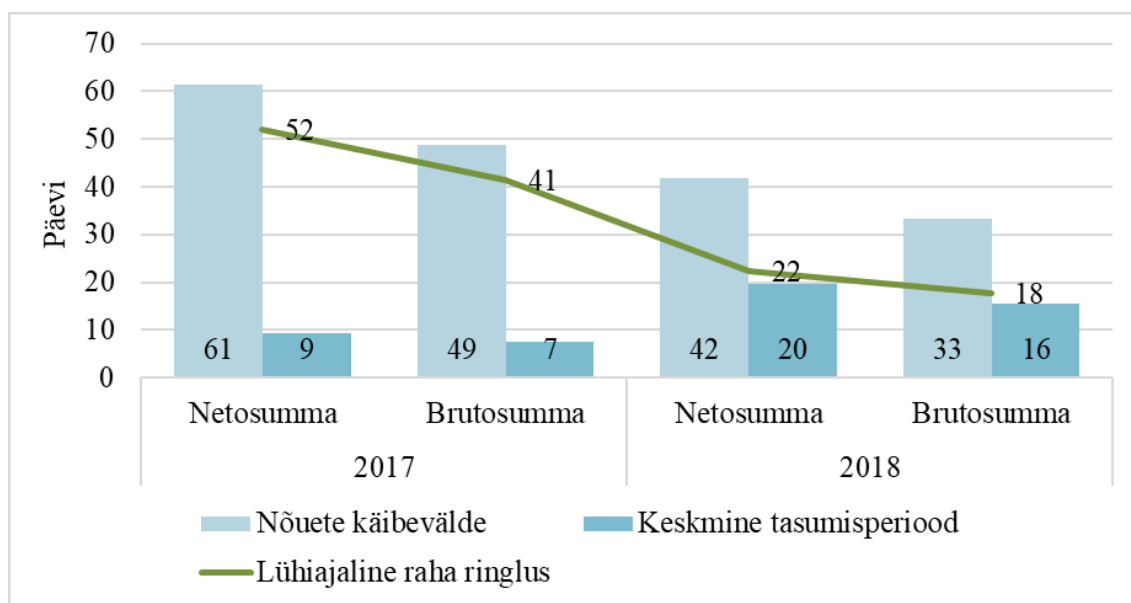


Analüüsitava ettevõtte puhul on tarnijate arвете keskmine maksetähtaeg 14 päeva ning varajase tasumise soodustusi ühegi tarnija puhul ei ole. Joonise 6 abil saab seega näha, et 2017. aastal on ettevõtte arveid tasunud ligi poole varem, kui oleks vajalik (netosummas tasumisperiod 9 päeva ja brutosummas 7 päeva). Eriti suur kontrast tekib nõuete käibevältega, sest ettevõtte ootas oma raha ligi seitse korda kauem, kui ise välja maksis. Keskmine tasumisperiod peaks ideaaljuhul võrdlema ettevõttele antud krediitingimustega ning 2018. aastal on ettevõtte oma tasumispoliitikat muutnud ning tundub, et arveid enam ennetähtaegselt ei tasuta.

Erinevused kommunaalteenuste bruto- ja netosummas kajastamise puhul ilmnevad ka lühiajalise raha ringluse näitaja puhul. See näitaja annab teavet, kui kaua peab ettevõtte oma tegevust teenuse pakkumise alustamisest kuni müügiarve laekumiseni ise omavahenditest finantseerima (Finantsanalüüs ... 2007, 41). Kuna analüüsital ettevõttel varud puuduvad, siis on näitaja leitud nõuete käibevälte ja tasumisperiodi vahena (vt Joonis 6):

$$\text{lühiajaline raha ringlus} = \text{nõuete käibevälde} - \text{keskmine tasumisperiod} \quad (5)$$

Lühiajaline raha ringlus võiks olla võimalikult väike ning ka siin on märgata, et kommunaalteenuste tulusid ja kulusid brutosummas kajastades on näitajad atraktiivsemad – 2018. aastal sai ettevõtte keskmiselt 18 päevaga nõuete alla investeeritud ressursi tagasi.



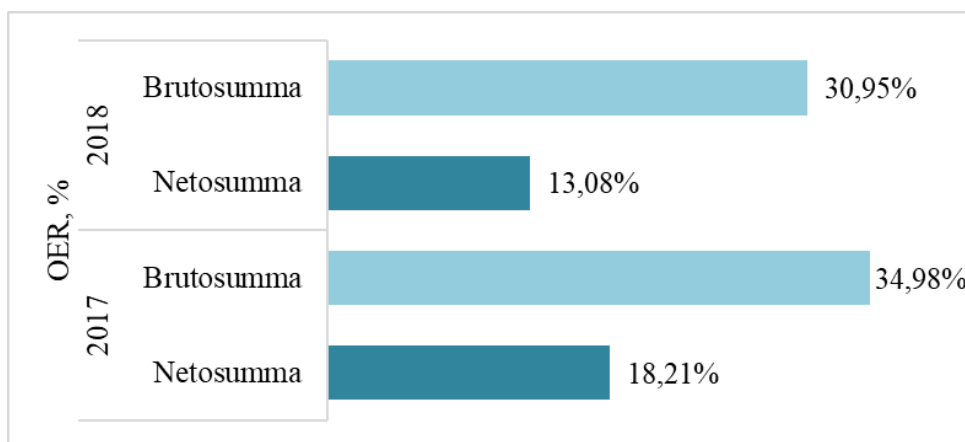
Joonis 6. Tallinna KV OÜ käibekapitali suhtarvud  
Allikas: Autori arvutused, koostatud lisades 6 ja 7 toodud andmete alusel

Küll aga ei jää kindlasti välistele vaatlejatele märkamatuks, et ettevõttel on raskusi rentnikelt nõuete kättesaamisega ning järeldada võib, et just seetõttu on ettevõtte pidanud oma laenukoormust suurendama, kuna vastasel juhul ei oleks ettevõttel piisavalt vabu vahendeid oma kohustiste tasumiseks.

Järgnevalt on autor analüüsinud kinnisvaraturul väga olulist näitajat – OER. See näitaja väljendab tegevuskulude osakaalu brutotulust ehk tulust enne kulusid, makse, rabatte, kadumeid jm mahaarvestisi arvesse võtmata (Alver, Alver 2011a, 153). Mida suurem on OER, seda suuremat osa tegelikust renditulust kulutavad tegevuskulud. Asjatundlikud turuosalisel on teadlikud tüüpilistest tegevuskulude näitajatest, seega võib see näitaja pakkuda teavet investoritele ja laenuandjatele. Näiteks kui kinnisvara OER on keskmisest kõrgem, võib see tähendada, et kulud on kontrolli alt väljas või võib-olla on rendihinnad liiga madalad. Investorid ei peaks siiski lihtsalt otsima madalama OER-iga kinnisvara, kuna ettevõtte võib kulusid teadlikult alahinnata. (Ling, Archer 2010, 495) Suhtarv on leitud järgnevast seosest:

$$\text{OER} = \frac{\text{tegevuskulud}}{\text{brutotulu}} \times 100\% \quad (6)$$

Jooniselt 7 on näha, et sarnaselt rentaablussuhtarvudele on OER näitaja atraktiivsem, kui kasumiaruandes kasutatakse netosummas kajastamist. Tüüpiline OER vahemik peaks olema sõltuvalt kinnisvaraliigist 25-50% (*Ibid.*). Netosummas kommunalteenuseid kajastades on ettevõtte OER 2017. aastal 18,21% ja 2018. aastal 13,08%, samas brutosummas kajastamisel kulus tegevuskuludele 2017. aastal 34,98% ja 2018. aastal 30,95% brutotulust.



Joonis 7. Tallinna KV OÜ OER näitajad

Allikas: Autori arvutused, koostatud lisa 6 toodud andmete alusel

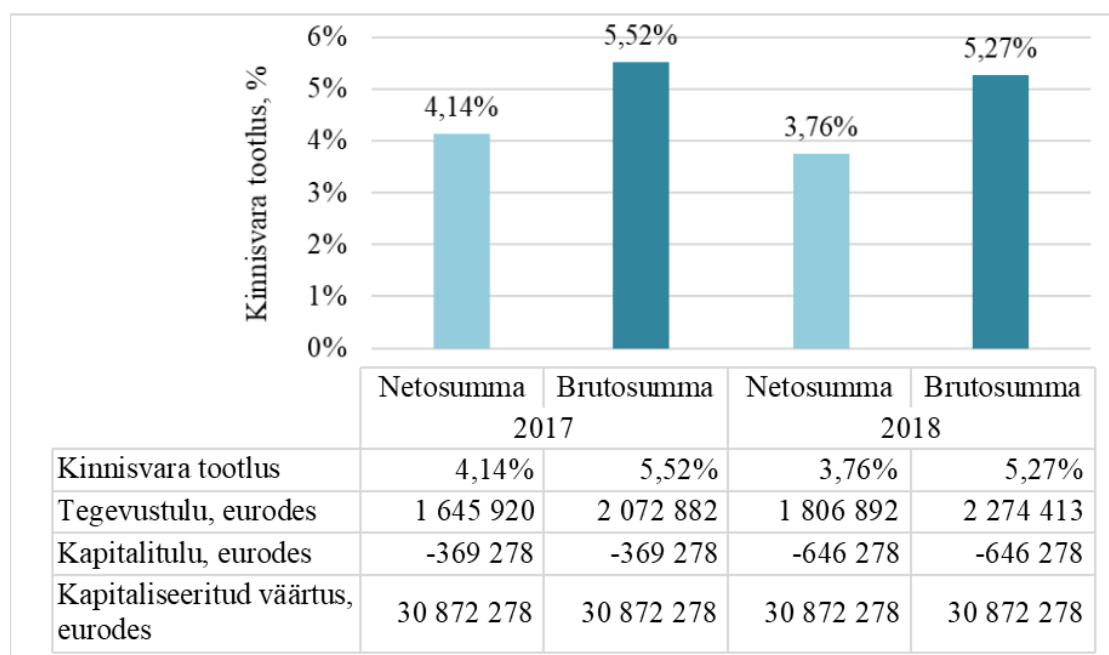
Viimaseks on autor leidnud ka kinnisvara tootluse (vt Joonis 8), mille olulisusest kinnisvarasektoris on antud lühike ülevaade ka esimeses peatükis. Nagu eelnevalt mainitud, võib tootluse näitaja taga peituda erinevad tegurid, mistõttu võib lõpptulemus olla moonutatud. Antud juhul on autor leidnud kinnisvara tootluse kasutades järgmist seost:

$$\text{kinnisvara tootlus} = \frac{\text{tegevustulu} + \text{kapitalitulu}}{\text{kapitaliseeritud väärtus}} \times 100\% \quad (7)$$

kus

$$\text{kapitalitulu} = \text{kinnisvara õiglase väärtus} - \text{kinnisvara ostuhind} \quad (8)$$

Kapitalitulu on tulu, mis on müügi- ja ostuhinna vahe, millele on liidetud parenduseks tehtud kulutused (Kaing 2007, 57). Kuigi kuni müügitehinguni on see tuluosa puhtalt teoreetiline, on autor arvutuse lihtsustamiseks võrdsustanud bilansipäeva seisuga kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse potentsiaalse müügihinnaga, kuna ka õiglase väärtuse hindamisel on parendused arvesse võetud. Tootluse leidmiseks on vaja kasutada kapitaliseeritud väärtust, milleks on kinnisvara ostuhind (*Ibid.*).



Joonis 8. Tallinna KV OÜ kinnisvara tootlus

Allikas: Autori arvutused, koostatud lisades 4, 6 ja 7 toodud andmete alusel

Ober Haus raporti kohaselt (vt peatükk 1.1.) soovitakse A-klassi kinnisvara puhul näha tootlust 6,5-7%, mis autori arvutuste kohaselt jääb nii bruto- kui ka netosummas kajastamisel alla vajaliku.

Nagu näha ka eelnevalt jooniselt, on kinnisvaraobjekti võime raha teenida kasumiaruandes brutosummat kasutades mõlemal aastal üle ühe protsendi suurem.

### 3.3. Järeldused ja ettepanekud

Analüüsiga sooviti välja selgitada, millist kommunaalteenuste arvestuspõhimõtet Eestis tegutsevad kinnisvara rentimisega tegelevad ettevõtted kasutavad ning ühe ettevõtte näitel võrdlevanalüüsiga ilmestada erinevusi kasumiaruande ja finantsnäitajate vahel. Mõlema analüüsi tulemusena selgusid probleemsed kohad, millest aga tõenäoliselt enamustel huvitundjatel pooltel aimugi pole.

Tehes valimisse sattunud kinnisvaraettevõtete seas üldistusi, ilmnes analüüsist, et suurem enamus ettevõtetest ei koosta majandusaasta aruandeid piisavalt korrektselt. Kinnisvaraettevõtete majandusaasta aruannete analüüsist selgus, et 78% juhtudel ei ole arvestuspõhimõtete lisas kirjeldatud, kuidas kajastatakse kommunaalteenuste osutamist saadavaid tulusid ja kulusid.

Äripindade rentimisega tegelevate ettevõtete puhul moodustavad edasiarveldatavad kommunaalteenused finantsaruannetes arvestatava osa, mistõttu leiab autor, et nende arvestuspõhimõtted peavad olema majandusaasta aruannetes kirjeldatud.

Analüüsides Tallinna KV OÜ majandusaasta aruannet ning kasutades ettevõtte saldoaruannet, oli autoril võimalik koostada kasumiaruanded mõlemat kommunaalteenuste arvestuspõhimõtet. Kasumiaruannete erinevus oli väga suur ning kuigi arvestusmeetodi valik aruandeaasta kasumit (kahjumit) ei mõjuta, tekivad olulised erinevused suhtarvude arvutamisel, mistõttu võib suhtarvude kõrvutamisel konkurentidega, kes kasutavad teist arvestuspõhimõtet, olla tegelikult võrreldamatud. Suhtarvude analüüsist selgus, et:

- Rentaablusnäitajad kasvavad oluliselt, kui ettevõtte kajastab kommunaalteenuseid netosummas. Need näitajad – eriti tasuvusmarginaal – on välistele osapooltele (ja loomulikult ka ettevõtte sisestele kasutajatele) väga tähtsad. Tasuvusmarginaal on üks enim kasutatavaid suhtarve, sest näitab, kui palju teenib ettevõtte müügitulu igalt eurolt. On oluline vahe, kas ettevõtte teenib ühelt eurolt 21 senti või 16 senti. Isegi 1-2% muutus võib viidata edukale või ebaedukale aastale (Alver, Reinberg 2002, 320).

- Käibekapitali suhtarvude puhul ilmnes pigem vastupidine olukord. Tarnijatele ja kreditoridele on olulisteks näitajateks laekumis- ja tasumisperiodid ning ka lühiajaline raha ringlus. Kommunaalteenustest saadavaid tulusid-kulusid saldeerides on kõik näitajad kõrgemad ehk päevade arv on pikem, kui brutosummas kajastamisel. Olenevalt analüüsitavast ettevõttest ei pruugi see olla ilmingimata halb, kuid pigem järeldab autor, et kui väline osapool näeb, et ettevõtte nõuete laekumisperiod on väga pikk, siis ei ole ettevõttel ka tõenäoliselt piisavalt vaba raha oma kohustiste (õigeaegseks) tasumiseks. Samas on brutosummas kajastamisel tasumisperiod lühem, mis võib olla paljudel juhtudel just kesine näitaja – raha läheb kiiremini välja, kui sisse tuleb.
- Kinnisvarasektoris on üks väga levinud näitaja OER. Investorid ja kreditorid soovivad üldjuhul näha madalat näitajat, sest seda väiksem on tõenäosus, et ettevõtte kulud oleks kontrolli alt väljas. Analüüsitava ettevõtte näitel on erinevaid arvestuspõhimõtteid rakendades OER-i tulemus umbes poole võrra erinev. 2018. aastal netosummas kajastamisel oli näitaja 13,08%, mis on väga hea tulemus – samas brutosummas kajastamisel oli näitaja 30,95% ehk üle kahe korra kõrgem.
- Viimasena on analüüsis arvatud kinnisvara tootlus. Autor on tootluse arvanud lähtuvalt sellest, et suurem osa ettevõtetest (nagu varasemas analüüsis selgus), ei avalikusta piisavalt täpselt kommunaalteenustega seotud tulusid ja kulusid. Kui majandusaasta aruanne on ainus allikas, mille põhjal tootlust leida ning aruandes ei ole võimalik eristada rendi- ja kommunaalteenustega seotud tulusid, ei saa ka tootlust piisavalt korrektselt arvutada. Tootluse arvutamisel on oluliselt komponendiks tegevustulu, mis põhitegevusena kinnisvara rentimisega tegeleva ettevõtte peakski olema renditulu. Autor on arvanud tootlusnäitajad nii brutosummas kajastamisel (tegevustulu on suurem) ning netosummas kajastamisel (tegevustulu on madalam). Seeläbi on ka brutosummas kajastamisel tootluse näitajad paremad – küll aga väärivad mainimist see, et isegi kui kommunaalteenuste arvestuspõhimõtteks on brutosummas kajastamine, aga majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt kehtestatud nõuetele, siis tootluse näitajad kommunaalteenuste saldeerimisel ei erineks.

Suhtarvude analüüsimisel selgus, et mitte kõik näitajad ei ole kommunaalteenuste netosummas kajastamisel huvitundvatele osapooltele atraktiivsemad. Samas leiab autor siiski, et käibekapitaliga seotud kõrgeid näitajaid on võrdlemisi lihtne põhjendada (nt pikk krediidiperiood), samas kehvade rentaablusnäitajate ja OER puhul seda teha ei saa.

## KOKKUVÕTE

Äripindade rentimisega tegelevate ettevõtete tuludest ja kuludest moodustavad suure osa rentnikele edasi esitatavad kommunaalteenused. Kuidas edasiarveldatavaid kommunaalteenuseid raamatupidamises kajastada, on oluline otsus, millest sõltuvad otseselt ettevõtte finantstulemused.

Lõputöö eesmärk oli selgitada välja, millisel määral avaldab erinevate kommunaalteenuste arvestuspõhimõtete kasutamine mõju finantsaruannetele ja -näitajatele. Lisaks sellele selgitati välja, millised kommunaalteenuste arvestuspõhimõtted on Eestis tegutsevate kinnisvaraettevõtete seas enimkasutatud. Selle saavutamiseks analüüsis autor Äripäeva TOP „Kinnisvaraettevõtted“ edetabelis olevate ettevõtete majandusaasta aruandeid ning viis ühe kinnisvaraettevõtte näitel läbi võrdleva analüüsi kasumiaruande ja suhtarvude osas, kasutades erinevaid kommunaalteenuste arvestuspõhimõtteid.

Äripäeva edetabelist valis autor välja edetabeli esimesed 35 kinnisvaraettevõtet, kelle põhitegevusalaks on EMTAK kood 68201 ehk „Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus“. Majandusaasta aruandeid analüüsid selgus, et enim kajastatakse kommunaalteenustest saadavaid tulusid ning kulusid brutosummas (60% valimisse sattunud ettevõtetest). Autor arvab, et selle tulemuse taga on mitmeid põhjuseid, näiteks: 1) aruandlus on selle võrra lihtsam, et raamatupidaja ei pea saldeerimisega lisatööd tegema; 2) on harjutud kasutama üht ja sama arvestuspõhimõtet ning 3) ei olda üldse teadlikud, et tulusid ja kulusid omavahel saldeerida tohib. Sellest analüüsist ilmnis autorile ka probleemne koht – valimi mahust 78% ettevõtetest ei ole korrektselt majandusaasta aruandes kirjeldanud tulude kajastamise põhimõtteid. See viib selleni, et aruande infotarbija peab ise muude lisade põhjal üritama välja selgitada, kuidas kommunaalteenustest saadavaid tulusid ja kulusid raamatupidamises kajastatakse. Võib aga eeldada, et enamus seda ei tee ning majandusaasta aruanded ei ole seeläbi ka võrreldavad.

Analüüsides Tallinna kesklinnas tegutseva kinnisvaraettevõtte majandusaasta aruannet ja muid andmeid, selgus, kui oluline on ühtse arvestusmeetodi vajalikkus. Kommunaalteenuste kajastamine bruto- või netosummas avaldab ettevõtte kasumiaruandele ja erinevatele suhtarvudele

silmnähtavat mõju. Juba ammu ei ole huvitundvatele osapooltele oluline vaid ainult ettevõtte kasumi (kahjumi) suurus – tähtsad on erinevad näitajad, mis aga kommunaalteenuste arvestuspõhimõtete erineva rakendamise puhul ei ole võrreldavad. Analüüsi tulemusena selgus, et kuigi mõningad käibekapitali suhtarvud on ilma saldeerimata paremad, on netosummas kajastamisel kehvemad näitajad siiski lihtsasti põhjendatavad pikkade maksetähtaegadega. Ettevõtte rentaablusnäitajad, ühed olulisimad, on kommunaalteenuseid saldeerides oluliselt kõrgemad ning samuti ka kinnisvarasektoris tihti kasutatud näitaja OER näitab netosummas kajastamisel paremat tulemuslikkust, sest väljendab väikest tegevuskulude osakaalu. Tulenevalt läbiviidud analüüsist saab autor järeldada, et jõutud on töö eesmärgini. Kommunaalteenuste osutamisest saadud tulu ja kulu kajastamine netosummas mõjub ettevõttele läbi suhtarvuanalüüsile üldjuhul positiivsemalt ning seega võib ka järeldada, et nii mõnigi ettevõtte on investorite ja muude partnerite ligitõmbamiseks raamatupidamislikku arvestuspõhimõtet strateegiliselt valinud.

Küll aga on aktuaalne eelnevalt mainitud probleem, et Eesti kinnisvaraettevõtted ei avalikusta majandusaasta aruannetes arvestuspõhimõtete osas piisavalt korrektset informatsiooni, mistõttu majandusaasta aruannetes sisalduv info ei pruugi olla usaldusväärne, asjakohane ega teiste ettevõtetega võrreldav. Autor näeb probleemi lahendamiseks kahte võimalust:

1. Ühtlustada kinnisvaraettevõtetes, kelle puhul kommunaalteenuste edasimüük ei ole põhitegevuseks, kommunaalteenuste kajastamise põhimõtted. Pakutud lahendus pole aga kindlasti lähiajal teostatav, kuna selle jaoks oleks vaja teha piisavalt teavitustööd ning muuta raamatupidamisstandardeid.
2. Majandusaasta aruannete korrektne koostamine. Arvestuspõhimõtete lisa on igas majandusaasta aruande üks olulisemaid osi, kuigi jääb paljuski tähelepanuta. Kui ettevõttespetsiifilised arvestuspõhimõtted on kirjeldatud, on vastavalt sellele infole võimalik ka erinevate arvestusmeetoditega ettevõtete finantsnäitajad omavahel võrreldavaks muuta.

Autor näeb, et sellist uurimust saab läbi viia mitmete erinevate ettevõtlusvaldkondade puhul. Kui tulude ja kulude saldeerimisest piisavalt teavitustööd tehakse, suureneb ka raamatupidajate, ettevõtjate ja erinevate infotarbijate teadlikkus ning on võimalik tekkinud murekohti lahendada.

## **SUMMARY**

### **ACCOUNTING PRINCIPLES FOR RECHARGEABLE UTILITIES IN A REAL ESTATE COMPANY**

Laura Sepp

Real estate companies face problems with accounting policies for revenue and expense from recharging utilities to their tenants – companies need to make decisions about how to reflect those revenues and expenses in their financial statements. In the case of real estate companies, utility services account for a relatively large share of revenue and expenses, and the use of different accounting methods (gross or net) may, in many cases, have a material effect on the financial statements. Thus, the annual reports of different companies may not be comparable.

The purpose of this thesis is to provide an overview of the differences in the accounting principles used to account for the revenue and expenses of rechargeable utility services in real estate companies and to determine the impact of the use of different accounting policies on financial reports and ratios. Among other things, the author examines which accounting policies for utility services are most commonly used by Estonian real estate companies and whether the companies disclose sufficient information in their annual reports.

The following tasks will help to achieve this goal:

1. to give an overview of the importance of the real estate market;
2. to summarize the revenue and expense recognition requirements;
3. to analyze the use of rechargeable utilities accounting principles in real estate companies operating in Estonia whose main field of activity is the Estonian Classification of Economic Activities (hereinafter EMTAK) code 68201 "Renting and operating of own or leased real estate";
4. to conduct a comparative analysis of changes in the income statement and financial ratios using different utility accounting policies with the example of a real estate company.



The author analyzed the annual reports of the top 35 companies in Äripäev's TOP „Real Estate Companies“ whose main activity is EMTAK code 68201. Analyzing the annual reports, it was found that revenues and expenses from intermediating utility services are most frequently reported as gross amounts (60% of the sampled companies). The author believes that there are several reasons behind this result, such as: 1) reporting is easier because the accountant does not have to do extra work with offsetting; 2) people are accustomed to using the same accounting policy; and 3) a lot of people are not aware of the possibility to offset income and expenses. This analysis also revealed a problem – 78% of the companies in the sample did not describe correctly the revenue recognition principles in their annual report. This results in the user of the report having to try to find out how the revenue and expenses from utility services are accounted for on the basis of other notes. However, it can be assumed that most do not go that deeply into analyzing, and thus the annual reports and ratios within are not comparable.

An analysis of the annual report and other financial data of a real estate company operating in the center of Tallinn revealed the importance of a single accounting policy. The gross and net recognition of utility services both have a clear impact on the company's income statement and various ratios. It is not only the size of the profit (loss) of the company that matters to interested parties – different indicators are important, but they are not comparable when different accounting policies for utilities are applied. As a result of the analysis, although some working capital ratios are better with gross amounts, the poorer ratios are easily justified by, for example, long payment periods. The company's profitability ratios, one of the most important ones, are significantly higher when using net amounts, and the OER, which is a often used ratio in the real estate sector, is also more attractive when using net amounts, because it represents a smaller percentage of operating costs. Based on the analysis, the author can conclude that the aim of the work has been achieved. Recognizing revenues and expenses from rechargeable utility services in net amounts generally has a more positive impact on the company through its ratio analysis, and therefore it can be concluded that some companies have made a strategic choice in choosing the accounting policy to attract investors and other partners.

However, the aforementioned problem is that Estonian real estate companies do not disclose accurate information on accounting principles sufficiently in their annual reports, which means that the information provided in the annual reports may not be reliable, relevant or comparable with other companies. The author sees two ways to solve the problem:

1. To harmonize the principles for recognizing rechargeable utilities in real estate companies where the intermediation of utilities is not their main activity. However, the proposed solution is certainly not feasible in the near future, as it would require sufficient publicity work and changes in the accounting standards.
2. Correct preparation of the annual reports. The accounting policies note is one of the most important parts of any annual report, although largely overlooked. Once the entity-specific accounting policies have been described, it is also possible to compare financial information between companies who use different accounting methods.

The author sees that this kind of study can be carried out in many different fields of business. Providing sufficient information regarding the accounting principles of rechargeable utilities will also raise awareness among accountants, entrepreneurs and other various interested parties and address concerns that may arise.

## KASUTATUD ALLIKATE LOETELU

### Erialane kirjandus

- Alver, J., Alver, L. (2011a). *Majandusarvestus ja rahandus: leksikon. I*, A-L. Tartu: Deebet.
- Alver, J., Alver, L. (2011b). *Majandusarvestus ja rahandus: leksikon. II*, M-Y. Tartu: Deebet.
- Alver, J., Alver, L. (2017). *Finantsarvestus*. Tartu: Deebet.
- Alver, J., Reinberg, L. (2002). *Juhtimisarvestus. 2. tr.* Tartu: Deebet.
- Bragg, S. M. (2005). *Uus finantsjuhtimise käsiraamat*. Tartu: Fontese Kirjastus OÜ.
- Brounen, D. (2003). *Real Estate Securitization and Corporate Strategy: From bricks to bucks*. Amsterdam: Rozenberg Publishers. Kättesaadav: <https://books.google.ee/books?id=ZmFkY2Se-AC&pg=PA141&dq=Real+Estate+Securitization&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwj6wbY1aXIAhWm-ioKHQGDp0Q6AEIKDAA#v=onepage&q=Real%20Estate%20Securitization&f=false>, 20.10.2019
- Epstein, B. J., Mirza, A. A. (2003). *Interpretation and Application of International Accounting Standards*. Hoboken, New Jersey, USA: John Wiley & Sons, Inc.
- Finantsanalüüs: Vastused igapäevastele küsimustele.* (2007). Haabneeme: Forenia OÜ.
- Fridson, M., Alvarez, F. (2002). *Financial Statement Analysis: A Practitioner's Guide* (3<sup>rd</sup> ed.). New York, USA: John Wiley & Sons, Inc.
- Greer, G. E. (1997). *Investment Analysis: For Real Estate Decisions* (4th ed). Chicago, USA: Dearborn Financial Publishing, Inc.
- Järve, J., Veisson, T. (2003). *Finantsjuhtimine*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus.
- Kaing, M. (2007). *Kinnisvara alused*. Tartu: Atlex AS.
- Kieso, D. E., Weygandt, J. J., Warfield, T. D. (2018). *Intermediate Accounting: IFRS Edition* (3<sup>rd</sup> ed). Hoboken, New Jersey, USA: John Wiley & Sons, Inc.
- Kõomägi, M. (2006). *Ärerahandus*. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus.
- Ling, D. C., Archer, W. R. (2010). *Real Estate Principles: A Value Approach*. New York, USA: McGraw-Hill.

- Palepu, K. G., Healy, P. M. (2013). *Business Analysis & Valuation: Using Financial Statements* (5<sup>th</sup> ed.). International edition. Florida, USA: South-Western, Cengage Learning.
- Palepu, K. G., Healy, P. M., Bernard, V. L. (2004). *Business Analysis & Valuation: Using Financial Statements* (3<sup>rd</sup> ed.). Florida, USA: South-Western, Thomson Learning.
- Villems, T. (2008). *Majandusaasta aruande koostamine*. 2 tr. Tallinn: Pandekt OÜ.

## **Seadused ja juhendid**

- Komisjoni määrus (EÜ) nr 1126/2008, 3. november 2008, millega võetakse vastu teatavad rahvusvahelised raamatupidamisstandardid kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EÜ) nr 1606/2002, Euroopa Liidu Teataja, L 320/1, 29.11.2008
- Raamatupidamise seadus. RT I 2002, 102, 600
- Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 1 – Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes. Vastu võetud 26.01.2016 – RT III, 02.03.2016, 1
- Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 2 – Raamatupidamise aastaaruande koostamise üldpõhimõtted. Vastu võetud 26.01.2016 – RT III, 02.03.2016, 1
- Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 10 – Tulu kajastamine. Vastu võetud 26.01.2016 – RT III, 02.03.2016, 1

## **Veebiallikad ja artiklid**

- Eesti keele seletav sõnaraamat. (2009) Kättesaadav: <http://www.eki.ee/dict/ekss/index.cgi>, 24.11.2019
- Eesti Statistikaamet (2019). EM001: ettevõtte tulud, kulud ja kasum tegevusala (EMTAK 2008) ja tööga hõivatud isikute arvu järgi [E-andmebaas]. Kättesaadav: <http://andmebaas.stat.ee/Index.aspx?lang=et&DataSetCode=EM001#>, 18.10.2019
- Eesti Statistikaamet (2019). ER021: Statistilisse profiili kuuluvad ettevõtted tegevusala (EMTAK 2008) järgi [E-andmebaas]. Kättesaadav: <http://andmebaas.stat.ee/Index.aspx?lang=et&DataSetCode=ER021>, 18.10.2019
- Eesti Statistikaamet (2019). Mõisted. Kättesaadav: [http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/MAJANDUS/17SISEKAUBANDUS/02JAEMUUGI\\_MAHUIND/EKSID/KM\\_020.htm](http://pub.stat.ee/px-web.2001/Database/MAJANDUS/17SISEKAUBANDUS/02JAEMUUGI_MAHUIND/EKSID/KM_020.htm), 18.11.2019
- Kannistu, S. (2017). Ole valmis! IFRS 15 muudab oluliselt müügitulu. *Foorum*, juhtimisajakiri 2016/2017, 26-29.

- Liitmäe, J. (2019a). *Jaan Liitmäe: tootluse arvutused läbipaistvaks!* Äripäev. Kättesaadav: <https://www.aripaev.ee/arvamused/2019/08/19/jaan-liitmae-tootluse-arvutused-labipaistvaks>, 14.10.2019
- Liitmäe, J. (2019b). *Jaan Liitmäe: kinnisvarainvestori taasärkav vaenlane – vaba pind!* Äripäev. Kättesaadav: <https://www.aripaev.ee/arvamused/2019/10/11/jaan-liitmae-kinnisvarainvestori-taasarkav-vaenlane-vaba-pind>, 14.10.2019
- Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ) alates 01.01.2019.* (2019). RMP OÜ. Kättesaadav: <https://www.rmp.ee/raamatupidamine/rtj/raamatupidamise-toimkonna-juhendid-rtj-alates-01-01-2019>, 27.10.2019
- Real Estate in the Real Economy.* (2016). The European Public Real Estate Association. Kättesaadav: [https://www.epra.com/application/files/8415/0392/6698/INREV\\_EPRA\\_Real\\_Estate\\_Real\\_Economy\\_2016\\_Report.pdf](https://www.epra.com/application/files/8415/0392/6698/INREV_EPRA_Real_Estate_Real_Economy_2016_Report.pdf), 21.10.2019
- Real Estate in the Real Economy.* (2018). The European Public Real Estate Association. Kättesaadav: [https://www.inrev.org/system/files/2019-04/INREV-EPRA-Real-Estate-Real\\_Economy\\_2018\\_Report.pdf](https://www.inrev.org/system/files/2019-04/INREV-EPRA-Real-Estate-Real_Economy_2018_Report.pdf), 21.10.2019
- Real Estate Market Report: Baltic States Capitals Vilnius, Riga, Tallinn.* (2019). Ober Haus. Kättesaadav: <http://www.ober-haus.ee/research/ober-hausi-kinnisvara-baltikumituulevaade-2019/>, 21.10.2019
- Vilk, U. (2019a). *Kinnisvarabüroode TOPi võitja plaanib börsileminekut.* Äripäev. Kättesaadav: <https://www.kinnisvarauudised.ee/top/2019/11/05/kinnisvaraburoode-topi-voitja-rihib-borsileminekut>, 28.10.2019
- Vilk, U. (2019a). *Kinnisvarafirmade TOP: edu toovad terviklikud arendused.* Äripäev. Kättesaadav: <https://www.aripaev.ee/top/2019/11/04/kinnisvarafirmade-top-edu-toovad-terviklikud-arendused>, 28.10.2019

## **Ettevõtete majandusaasta aruanded ja muud andmed**

Alekon Property AS majandusaasta aruanne 2018.

Aqua Marina AS majandusaasta aruanne 2018.

Astri AS majandusaasta aruanne 2018.

Colordia AS majandusaasta aruanne 2018.

Eften Sky OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Famar Desi Grupp AS majandusaasta aruanne 2018.

Fausto Capital OÜ majandusaasta aruanne 2018.

GMP Grupp AS majandusaasta aruanne 2018.

Hotell Viru AS majandusaasta aruanne 2018.

Järve Kaubanduskeskus OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Kaarsilla Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Kinnisvara Info AS majandusaasta aruanne 2018.

Kinnisvaravalduse AS majandusaasta aruanne 2018.

M&A AS majandusaasta aruanne 2018.

Mainor Ülemiste AS majandusaasta aruanne 2018.

Mudaravila Investeeringud OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Papiniidu Projekt AS majandusaasta aruanne 2018.

Raadiku Arendus OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Realway OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Riigi Kinnisvara AS majandusaasta aruanne 2018.

Riigiressursside Keskus OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS majandusaasta aruanne 2018.

Sikupilli Keskus OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Solaris Keskus AS majandusaasta aruanne 2018.

SPA Varad OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Sunbeam OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Supergate OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS majandusaasta aruanne 2018.

Tallinna KV OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Tallinna KV OÜ saldoaruanne 2017-2018.

Tarmeko KV OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Tasku Keskus AS majandusaasta aruanne 2018.

Technopolis Ülemiste AS majandusaasta aruanne 2018.

TTK Kultuurikeskus OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Viru Center OÜ majandusaasta aruanne 2018.

Viru Väljaku Arenduse AS majandusaasta aruanne 2018.

Ülemiste Center OÜ majandusaasta aruanne 2018.

## LISAD

**Lisa 1. Eesti majanduslikult aktiivsed ettevõtted tegevusala järgi**

Vaatlusperiood	2016 (ettevõtete arv)	2017 (ettevõtete arv)	2018 (ettevõtete arv)	2018. a osakaal, %
<b>Tegevusalad kokku</b>	<b>120 450</b>	<b>127 622</b>	<b>131 650</b>	<b>100,00%</b>
<b>Tegevusala (EMTAK 2008)</b>				
Hulgi- ja jaekaubandus; mootorsõidukite ja mootorrataste remont	21 625	22 471	22 145	16,82%
Kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	16 334	17 433	18 554	14,09%
Ehitus	11 848	12 828	13 548	10,29%
Põllumajandus, metsamajandus ja kalapüük	12 041	11 806	11 758	8,93%
Töötlev tööstus	8 811	9 246	9 245	7,02%
Veondus ja laondus	8 470	8 697	8 909	6,77%
Info ja side	6 448	7 423	8 723	6,63%
<b>Kinnisvaraalane tegevus</b>	<b>7 446</b>	<b>8 067</b>	<b>8 184</b>	<b>6,22%</b>
Muud teenindavad tegevused	7 123	7 682	7 723	5,87%
Haldus- ja abitegevused	6 054	6 429	6 582	5,00%
Kunst, meelelahutus ja vaba aeg	4 224	4 568	4 721	3,59%
Majutus ja toitlustus	3 595	3 828	3 958	3,01%
Finants- ja kindlustustegevus	1 579	2 010	2 349	1,78%
Tervishoid ja sotsiaalhoolekanne	2 142	2 216	2 249	1,71%
Haridus	1 994	2 175	2 242	1,70%
Veevarustus; kanalisatsioon; jäätme- ja saastekäitlus	310	318	320	0,24%
Elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	257	271	280	0,21%
Mäetööstus	147	152	158	0,12%
Avalik haldus ja riigikaitse; kohustuslik sotsiaalkindlustus	2	2	2	0,00%

Allikas: Eesti Statistikaamet, tabel ER021; autori arvutused

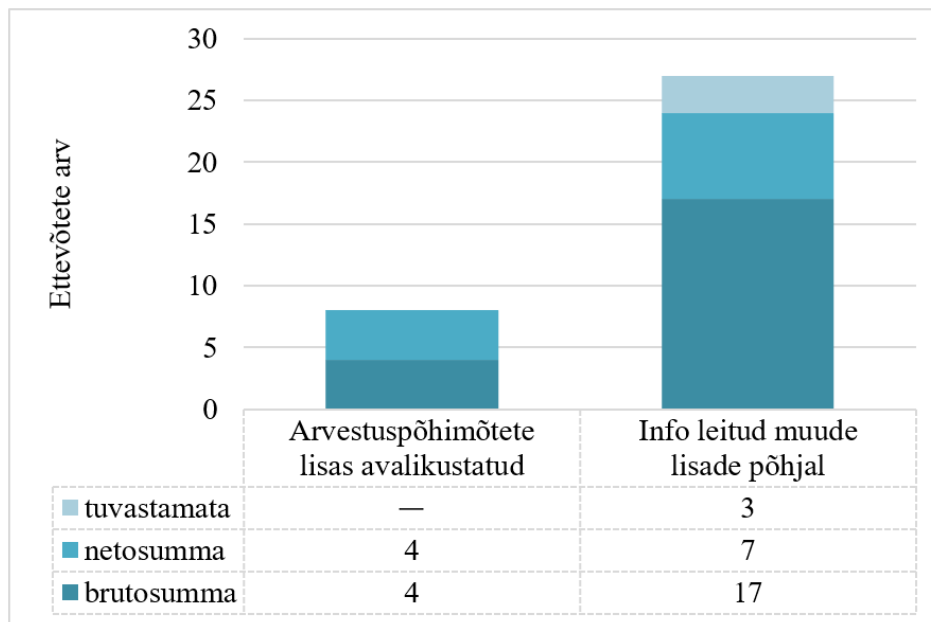


## Lisa 2. Äripäeva TOP „Kinnisvaraettevõtted“ EMTAK koodiga 68201

Ettevõtte	Müügitulu 2018 (eurodes)	Ärikasum 2018 (eurodes)	Koht TOPis	Tegevus- marginaal, %
Fausto Capital OÜ	6 732 406	25 086 310	2	372,62%
Astri AS	11 401 932	6 782 645	4	59,49%
Rocca AL Mare Kaubanduskeskuse AS	17 498 790	16 700 248	5	95,44%
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	13 522 000	16 506 000	6	122,07%
Technopolis Ülemiste AS	15 324 796	12 794 988	7	83,49%
Mainor Ülemiste AS	8 798 000	11 873 000	8	134,95%
Eften SKY OÜ	4 159 171	8 468 728	9	203,62%
Aqua Marina AS	8 795 506	10 348 969	12	117,66%
Mudaravila Investeeringud OÜ	4 191 253	3 058 515	15	72,97%
Raadiku Arendus OÜ	9 766 550	11 496 952	16	117,72%
Kaarsilla Kinnisvara OÜ	6 651 826	5 416 895	17	81,43%
Solaris Keskus AS	8 322 065	5 933 818	19	71,30%
Riigiressursside Keskus OÜ	6 695 262	4 922 063	20	73,52%
Kinnisvara Info AS	4 374 198	3 181 395	21	72,73%
Colordia AS	5 217 207	942 824	22	18,07%
Viru Väljaku Arenduse AS	6 647 042	5 196 487	23	78,18%
Ülemiste Center OÜ	11 213 000	13 240 000	24	118,08%
Hotell Viru AS	6 425 934	6 470 054	26	100,69%
Järve Kaubanduskeskus OÜ	8 173 470	3 710 842	27	45,40%
Riigi Kinnisvara AS	106 479 000	17 968 000	30	16,87%
Alekon Property AS	6 849 726	1 001 876	32	14,63%
SPA Varad OÜ	15 887 448	1 337 513	33	8,42%
Realway OÜ	4 065 293	2 569 345	35	63,20%
Viru Center AS	4 871 144	3 372 040	36	69,22%
Sunbeam OÜ	3 811 000	3 736 000	39	98,03%
Kinnisvaravalduse AS	12 788 000	3 336 000	40	26,09%
Famar-Desi Grupp AS	3 978 992	2 030 826	41	51,04%
TTK Kultuurikeskus OÜ	6 840 921	3 627 523	42	53,03%
Papiniidu Projekt AS	4 622 140	2 560 713	43	55,40%
Tarmeko KV OÜ	14 214 208	1 592 292	44	11,20%
Sikupilli Keskus OÜ	3 672 542	2 127 684	46	57,93%
GMP Grupp AS	17 116 666	484 668	48	2,83%
M&A AS	8 515 046	240 653	49	2,83%
Supergate OÜ	8 410 492	1 862 619	51	22,15%
Tasku Keskus AS	4 908 811	1 928 729	53	39,29%

Allikas: Vilks (2019a); autori arvutused

### Lisa 3. Äripäeva TOP „Kinnisvaraettevõtted“ valitud arvestuspõhimõtted



Allikas: Autori arvutused, koostatud lisa 2 toodud ettevõtete põhjal

**Lisa 4. Tallinna KV OÜ saldoaruanne (eurodes)**

<b>Konto</b>	<b>Konto sisu</b>	<b>31.12.16</b>	<b>Muutus</b>	<b>31.12.17</b>	<b>Muutus</b>	<b>31.12.18</b>
12300	Materiaalne põhivara - mööbel	0,00	80 231,31	80 231,31	0,00	80 231,31
12370	Materiaalne põhivara - akumulieeritud kulum	0,00	-15 646,29	-15 646,29	-15 646,32	-31 292,61
12900	Kinnisvarainvesteeringud	30 872 277,82	0,00	30 872 277,82	0,00	30 872 277,82
12910	KVI õiglase väärtuse muutus	-232 277,82	-137 000,00	-369 277,82	-277 000,00	-646 277,82
20210	Ettemaksed tarnijatele	0,00	0,00	0,00	79,20	79,20
20240	Varakindlustuse ettemaks	996,17	607,89	1 604,06	11,36	1 615,42
20250	Deposiit	2 500,00	-2 500,00	0,00	0,00	0,00
20340	Muud nõuded	0,00	4 577,25	4 577,25	7 301,75	11 879,00
24110	Ostjatelt laekumata arved	318 098,76	-57 618,32	260 480,44	-124 314,33	136 166,11
24111	Ostjatelt laekumata arved (kommunaalteenused)	44 744,08	-7 133,09	37 610,99	9 135,46	46 746,45
24180	Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0,00	-30 931,94	-30 931,94	0,00	-30 931,94
24320	Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3,95	0,00	0,00	98 076,42	98 076,42
27110	Arvelduskonto	194 209,62	-68 598,69	125 610,93	1 554 764,12	1 680 375,05
30110	Osakapital	-2 500,00	0,00	-2 500,00	0,00	-2 500,00
40111	Pangalaen	-19 133 333,29	800 000,04	-18 333 333,25	800 000,04	-17 533 333,21
40121	Emiteeritud võlakirjad	-10 670 000,00	0,00	-10 670 000,00	-1 000 000,00	-11 670 000,00
40122	Emiteeritud võlakirjade intressid	-77 195,10	-557 661,02	-634 856,12	-577 594,73	-1 212 450,85
44111	Pikaajalise laenu lühiajaline osa	-800 000,04	0,00	-800 000,04	0,00	-800 000,04
44241	Intressivõlg	-2 823,89	113,33	-2 710,56	-1 044,59	-3 755,15
44310	Tarnijatele tasumata arved	-55 894,33	10 093,25	-45 801,08	-141 149,05	-186 950,13

Konto	Konto sisu	31.12.16	Muutus	31.12.17	Muutus	31.12.18
44420	Üürnike tagatisdeposiidid	-266 472,21	208 385,46	-58 086,75	-77 400,00	-135 486,75
44630	Sotsiaalmaksuvõlg	0,00	-7,63	-7,63	7,63	0,00
44832	Muud viitvõlad	0,00	-17,02	-17,02	-7,19	-24,21
44834	Auditi viitvõlad	0,00	-4 500,00	-4 500,00	-250,00	-4 750,00
44840	Käibemaksuvõlg	-88 650,17	70 234,24	-18 415,93	-41 121,94	-59 537,87
44920	Tulevaste perioodide tulu	-236 142,30	13 915,87	-222 226,43	161 865,33	-60 361,10
50001	Renditulu	-233 692,68	-1 520 707,67	-1 520 707,67	-1 680 649,00	-1 680 649,00
50003	Renditulu üldpindadelt	0,00	-150,00	-150,00	0,00	0,00
50005	Parkimise tulu	-10 967,83	-79 047,24	-79 047,24	-91 999,00	-91 999,00
50006	Muu renditulu	0,00	-23 474,64	-23 474,64	-21 264,75	-21 264,75
51000	Edasiarveldatav elektrienergia	0,00	-70 122,18	-70 122,18	-80 597,37	-80 597,37
51010	Edasiarveldatav veevarustusteenus	0,00	-28 181,52	-28 181,52	-42 958,32	-42 958,32
51020	Edasiarveldatav soojusenergia	0,00	-57 823,30	-57 823,30	-74 637,92	-74 637,92
51030	Edasiarveldatavad kõrvalteenused	-84 648,89	-291 958,19	-291 958,19	-323 895,85	-323 895,85
51050	Muu kompenseeritav tulu	0,00	-22 540,00	-22 540,00	-12 979,12	-12 979,12
52211	Muu mittestandardne tulu	0,00	-5 031,58	-5 031,58	0,00	0,00
53300	Tulu trahvidest ja viivistest	0,00	-4 499,60	-4 499,60	-24,28	-24,28
53500	Intressitulu	0,00	-0,42	-0,42	-20,31	-20,31
53700	Investeeringukasum	0,00	-400 000,00	-400 000,00	-43 000,00	-43 000,00
60110	Varakindlustuse kulud	1 336,64	4 625,43	4 625,43	3 865,64	3 865,64
60112	Maarent	9 724,54	67 107,24	67 107,24	67 107,24	67 107,24
60140	Maamaksu kulu	3 731,90	23 590,73	23 590,73	23 590,75	23 590,75
60200	Elektrienergia kulu	0,00	86 383,65	86 383,65	92 300,01	92 300,01

Konto	Konto sisu	31.12.16	Muutus	31.12.17	Muutus	31.12.18
60201	Mõõdetav elektrienergia kulu	30 283,45	72 219,81	72 219,81	81 650,51	81 650,51
60210	Veevarustusteenuste kulu	0,00	921,12	921,12	5 005,08	5 005,08
60211	Mõõdetav veevarustusteenuste kulu	6 625,45	27 805,80	27 805,80	40 454,00	40 454,00
60219	Mõõdetav soojusenergia kulu	15 970,47	58 898,97	58 898,97	83 870,20	83 870,20
60220	Soojusenergia kulu	0,00	11 597,56	11 597,56	19 623,39	19 623,39
60224	Koristusteenus: siseruumid	4 808,61	15 495,52	15 495,52	15 055,21	15 055,21
60225	Koristusteenus: välisala	0,00	2 261,12	2 261,12	7 140,00	7 140,00
60230	Koristusteenus: prügikäitlus	420,42	13 543,85	13 543,85	3 346,55	3 346,55
60240	Tehniliste süsteemide hooldus	4 904,41	52 672,77	52 672,77	44 126,88	44 126,88
60260	Valveteenuse kulud	6 934,09	47 022,57	47 022,57	47 431,77	47 431,77
60270	Ehitus- ja remondikulud	750,00	47 044,46	47 044,46	49 014,73	49 014,73
60280	Muud tegevuskulud	3 835,45	4 239,75	4 239,75	2 524,50	2 524,50
60285	Haldusteenus	6 000,00	45 600,00	45 600,00	41 700,00	41 700,00
60293	Muud hüvitatavad tegevuskulud	1 928,86	35 219,67	35 219,67	15 254,75	15 254,75
61116	Hüvitatav remondikulu	0,00	18 575,65	18 575,65	5 341,90	5 341,90
61117	Üürnike ruumide remondikulud	0,00	3 798,73	3 798,73	9 123,17	9 123,17
61118	Üürnike ruumide remonditulud	0,00	-3 877,08	-3 877,08	-5 431,21	-5 431,21
61132	Amortisatsioonikulu	0,00	15 646,29	15 646,29	15 646,32	15 646,32
61185	Lähetuskulud	0,00	2 003,77	2 003,77	1 857,79	1 857,79
61191	Juriidilised teenused	0,00	16 921,67	16 921,67	36 947,95	36 947,95
61192	Raamatupidamisteenused	3 600,00	21 600,00	21 600,00	21 600,00	21 600,00
61193	Notari-, kohtuteenused	0,00	1 081,60	1 081,60	2 122,35	2 122,35
61194	Audititeenused	0,00	9 000,00	9 000,00	4 885,00	4 885,00

Lisa 4 järg

Konto	Konto sisu	31.12.16	Muutus	31.12.17	Muutus	31.12.18
61196	Ümardus	0,00	0,00	0,00	-0,29	-0,29
61202	Konsultatsiooniteenused	0,00	12 132,00	12 132,00	800,00	800,00
61206	KVI hindamise teenus	0,00	2 650,00	2 650,00	4 000,00	4 000,00
61208	Turunduskulud	0,00	18 306,00	18 306,00	33 939,55	33 939,55
61209	Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu	0,00	30 931,94	30 931,94	0,00	0,00
61301	Panga teenustasud	5,40	60,38	60,38	174,94	174,94
61312	Muud maksukulud	0,00	45,00	45,00	0,00	0,00
61450	Muud kulud	0,00	18,13	18,13	0,00	0,00
63010	Pangalaenu intressikulu	44 379,45	337 147,78	337 147,78	324 519,96	324 519,96
63020	Võlakirjade intressikulu	77 195,10	557 661,02	557 661,02	577 594,73	577 594,73
63200	Investeeringukulude vähendamine	232 277,82	537 000,00	537 000,00	320 000,00	320 000,00
63520	Viivised	0,00	42,73	42,73	145,94	145,94

Allikas: Tallinna KV OÜ saldoaruanne

## Lisa 5. Kommunaalteenuste saldeerimise abitabel

Konto	Konto sisu	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2018 - 31.12.2018
51000	Edasiarveldatav elektrienergia	70 122,18	80 597,37
51010	Edasiarveldatav veevarustusteenus	28 181,52	42 958,32
51020	Edasiarveldatav soojusenergia	57 823,30	74 637,92
51030	Edasiarveldatavad kõrvalteenused	291 958,19	323 895,85
61118	Üürnike ruumide remonditulud	3 877,08	5 431,21
<b>Tulu kommunaalteenustest</b>		<b>451 962,27</b>	<b>527 520,67</b>
60110	Varakindlustuse kulud	4 625,43	3 865,64
60112	Maarent	67 107,24	67 107,24
60140	Maamaksu kulu	23 590,73	23 590,75
60200	Elektrienergia kulu	86 383,65	92 300,01
60201	Möödetav elektrienergia kulu	72 219,81	81 650,51
60210	Veevarustusteenuste kulu	921,12	5 005,08
60211	Möödetav veevarustusteenuste kulu	27 805,80	40 454,00
60219	Möödetav soojusenergia kulu	58 898,97	83 870,20
60220	Soojusenergia kulu	11 597,56	19 623,39
60224	Koristusteenus: siseruumid	15 495,52	15 055,21
60225	Koristusteenus: välisala	2 261,12	7 140,00
60230	Koristusteenus: prügikäitlus	13 543,85	3 346,55
60240	Tehniliste süsteemide hooldus	52 672,77	44 126,88
60260	Valveteenuse kulud	47 022,57	47 431,77
60270	Ehitus- ja remondikulud	47 044,46	49 014,73
60280	Muud tegevuskulud	4 239,75	2 524,50
60285	Haldusteenus	45 600,00	41 700,00
60293	Muud hüvitatavad tegevuskulud	35 219,67	15 254,75
61117	Üürnike ruumide remondikulud	3 798,73	9 123,17
61450	Muud kulud	18,13	0,00
<b>Kulu kommunaalteenustest</b>		<b>620 066,88</b>	<b>652 184,38</b>
<b>Tulu (-kulu) kommunaalteenuste edasimüügist</b>		<b>-168 104,61</b>	<b>-124 663,71</b>

Allikas: Autori arvutused, koostatud lisa 4 toodud andmete alusel

**Lisa 6. Tallinna KV OÜ kasumiaruanne mõlemast arvestuspõhimõttest lähtudes (eurodes)**

	Netosumma	Brutosumma	Netosumma	Brutosumma
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>01.01.2018-31.12.2018</b>	<b>01.01.2018-31.12.2018</b>	<b>01.01.2017-31.12.2017</b>	<b>01.01.2017-31.12.2017</b>
Müügitulu	1 806 892	2 274 413	1 645 920	2 072 882
Muud äritulud	24	24	9 531	9 531
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-130 006	-597 526	-186 680	-613 643
Mitmesugused tegevuskulud	-106 327	-106 327	-114 732	-114 732
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 646	-15 646	-15 646	-15 646
Muud ärikulud	-277 146	-277 146	-137 043	-137 043
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>1 277 792</b>	<b>1 277 792</b>	<b>1 201 350</b>	<b>1 201 350</b>
Intressitulud	20	20	0	0
Intressikulud	-902 115	-902 115	-894 809	-894 809
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>375 697</b>	<b>375 697</b>	<b>306 541</b>	<b>306 541</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>375 697</b>	<b>375 697</b>	<b>306 541</b>	<b>306 541</b>

Allikas: Tallinna KV OÜ 2018 majandusaasta aruanne; autori arvutused, koostatud lisades 4 ja 5 toodud andmete alusel



## Lisa 7. Tallinna KV OÜ bilanss (eurodes)

Bilanss	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 680 375	125 611
Nõuded ja ettemaksed	263 631	273 341
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>1 944 006</b>	<b>398 952</b>
Põhivarad		
Kinnisvarainvesteeringud	30 226 000	30 503 000
Materiaalsed põhivarad	48 939	64 585
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>30 274 939</b>	<b>30 567 585</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>32 218 944</b>	<b>30 966 537</b>
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	800 000	800 000
Võlad ja ettemaksed	315 378	293 679
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>1 115 379</b>	<b>1 093 679</b>
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	30 415 784	29 638 189
Võlad ja ettemaksed	135 487	58 087
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>30 551 271</b>	<b>29 696 276</b>
<b>Kokku kohustised</b>	<b>31 666 649</b>	<b>30 789 955</b>
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	174 082	-132 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	375 697	306 541
<b>Kokku omakapital</b>	<b>552 279</b>	<b>176 582</b>
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>32 218 928</b>	<b>30 966 537</b>

Allikas: Tallinna KV OÜ 2018 majandusaasta aruanne

## **Lisa 8. Lihtlitsents**

### **Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks**

Mina, Laura Sepp (sünnikuupäev: 27.04.1997),

1. annan Tallinna Tehnikaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose „Edasiarveldatavate kommunaalteenuste arvestuspõhimõtted kinnisvaraettevõttes“, mille juhendaja on Pille Kaarlõp,
  - 1.1 reprodutseerimiseks lõputöö säilitamise ja elektroonse avaldamise eesmärgil, sh TalTechi raamatukogu digikogusse lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
  - 1.2 üldsusele kättesaadavaks tegemiseks TalTechi veebikeskkonna kaudu, sealhulgas TalTechi raamatukogu digikogu kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.
2. Olen teadlik, et käesoleva lihtlitsentsi punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.
3. Kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest ning muudest õigusaktidest tulenevaid õigusi.